

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 11

der Stadt Wolgast
Landkreis Vorpommern - Greifswald

für das Gebiet
„Nördliche Schlossinsel“
in Wolgast, auf der Schlossinsel nördlich der Peenemünder Straße (B 111)

Wolgast, 25.10.2013


Weigler, Bürgermeister



gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom: 30.09.2013

ausgefertigt am: 25.10.2013

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	10
4. Bauliche und sonstige Nutzung	13
5. Erschließung des Plangebietes.....	17
5.1 Verkehr.....	17
5.2 Technische Infrastruktur	18
6. Immissionsschutz.....	21
7. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	26
8. Flächenbilanz	28
9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	28

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsanlass

Mit der nördlichen Schlossinsel verfügt die Stadt Wolgast über eine Nutzungsbrache in exponierter Standortlage. Das besonderen städtebaulichen Potenzial der Fläche wird bestimmt durch die unmittelbare Anbindung an die historische Altstadt, die Lage am Wasser mit einer an der Fahrrinne des Peenestroms gelegenen, nutzbaren Uferkante sowie durch die vielfältigen Naturraumbezüge (Ausblick auf den Verlauf des Peenestroms, auf die Altstadtsilhouette und auf die Ortsteile Mahlzow und Tannenkamp, Beobachtung des Schiffsverkehrs und der Brückenzüge).

Daneben gehört die Wolgaster Schlossinsel zu den bedeutendsten historischen Plätzen des Landes Mecklenburg – Vorpommern. Sie war Standort der jungslawischen Burg Hologost, die namensgebend für die heutige Stadt ist. Auf diesem Burgwall wurde später das Schloss der Herzöge von Pommern bzw. Pommern-Wolgast errichtet. Die ehemals auf der nördlichen Schlossinsel befindliche Residenz des pommerischen Herzogshauses und die bis in das 10. Jahrhundert datierenden archäologischen Zeugnisse aus dem Bereich der Schlossinsel qualifizieren das Areal zu einem Standort von landesweiter kulturhistorischer Bedeutung und bestimmen maßgeblich seine weitere städtebauliche Entwicklung.

Die in der jüngeren Vergangenheit entstandene gewerbliche Prägung der nördlichen Schlossinsel wird der beschriebenen Lagegunst und der historischen Bedeutung nicht gerecht. Die Stadt hat deshalb im Zuge des Stadterneuerungsprozesses in den 90-er Jahren für das Gelände der ehemaligen Bauelementefabrik durch Betriebsverlagerung einen Freizug und eine Beräumung der Betriebsfläche bewirkt. Es sollte eine gemischte Nutzungsstruktur mit Hotel-, Kultur-, und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Bereich und mit einer attraktiven Wohnbebauung entwickelt werden. Eine darauf gerichtete Privatisierung der Fläche durch die TLG blieb jedoch ohne Erfolg und führte zum Erwerb der Kernfläche durch die Stadt Wolgast.

In unterschiedlichen Planungsbemühungen hat die Stadt seitdem die Planungsgrundlagen vervollständigt und ihre Planungsziele konkretisiert. Wichtige Impulse von außen wurden dabei insbesondere durch die Ergebnisse einer Planerwerkstatt der Architektenkammer M-V (2003), eine Magisterarbeit an der Universität Greifswald zur Geschichte des Herzogsschlusses (2006) sowie durch radiologische Sondierungen und eine archäologische Suchgrabung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (2008/09) gegeben. Daneben erfolgten seit 2005 Untersuchungen zur weiteren Entwicklung der Horn-Werft.

Mit der Akquisition einer privaten Investitionsabsicht der Marina Kröslin GmbH zur Entwicklung eines Hotelkomplexes mit zugeordneten maritimen Dienstleistungsangeboten und Ferienwohnungen sowie zusätzlichen Liegeplätzen für Sportboote hat die Stadt nunmehr einen Partner zur Umsetzung der Entwicklungsziele auf der Brachfläche der ehemaligen Bauelementefabrik gewonnen.

Auf dem nördlich benachbarten Gewerbestandort beabsichtigt die Schiffswerft Horn GmbH eine Modernisierung und Weiterentwicklung ihres Werfbetriebes und der angeschlossenen Schlossinsel-Marina mit einer langfristig angelegten baulichen Neuordnung des Firmengeländes. Kernstück der Betriebsmodernisierung ist dabei die Neuerrichtung einer Schiffsreparaturhalle.

Die Stadt Wolgast hat das Investitionsvorhaben der Marina Kröslin GmbH wie auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Horn-Werft mit ihren eigenen planerischen Zielvorstellungen abgestimmt und beabsichtigt, mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für private Investitionen zu schaffen und übergeordnete Belange der Stadt und der Region dabei zu sichern.

Planungsziele:

Die Stadt Wolgast hat dazu bereits am 07.06.2004 beschlossen, den B-Plan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“ zur Neubebauung der Brache der ehemaligen Bauelementefabrik im Einklang mit dem vorhandenen Betrieb der benachbarten Schiffswerft Horn GmbH aufzustellen. Als allgemeines Planungsziel wurde die Ausweisung von Sondergebieten für eine gemischte Nutzung mit maritimer Prägung bestimmt.

Im Kontext mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ und der Flächennutzungsplanung der Stadt sowie im Ergebnis einer Bauvoranfrage zur baulichen und betrieblichen Erweiterung der bestehenden Schiffswerft Horn erfolgte mit der 2. Änderung des F-Plans (wirksam seit 22.03.06) eine Konkretisierung der Planungsziele durch Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Wohnen (SO/FW 14) im zentralen, zzt. unbebauten Bereich sowie eines Sondergebietes für maritimes Gewerbe (SO/M 8) im nördlichen Bereich (Werftgelände). Der kleinteilige Bebauungsbestand an der Hafenstraße / Schlossstraße wurde ist im FNP als gemischte Baufläche (M/11) dargestellt.

Im Entwurf zur 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgte eine Konkretisierung der Planungs- und Sanierungsziele im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme „Historische Altstadt“. Auf der nördlichen Schlossinsel wird danach eine gemischte Nutzungsstruktur mit gewerblich-maritimer und

touristischer Ausrichtung vorgesehen. Das Nutzungskonzept beinhaltet eine Neubebauung der Brachfläche der ehemaligen Bauelementefabrik mit einer Hotelanlage mit max. 160 Betten und Angeboten in den Segmenten des Tagungs- und Gesundheitstourismus und mit östlich vorgelagerten Gebäuden für Ferienappartements und publikumswirksame Nutzungen in der Erdgeschosszone (Gastronomie, Dienstleistung, ladengebundenes Handwerk). Zwischen der Hotelanlage und der Peenemünder Straße wird eine straßenbegleitende Zeilenbebauung konzipiert, in der Büronutzungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Freizeiteinrichtungen sowie in den Obergeschossen Wohnungen (Dauerwohnungen und private Zweitwohnungen) untergebracht werden sollen. Die Entwicklungs- und Neuordnungsvorstellungen der Schiffswerft Horn GmbH werden mit Standorten für den Neubau einer Schiffsreparaturhalle und eines neuen Servicegebäudes für die angeschlossene Schlossinsel-Marina berücksichtigt. Die bestehenden Wohnnutzungen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind dabei unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen aufgrund des benachbarten Gewerbes in ihrem Bestand zu sichern.

Das Freiraumkonzept für den Bereich der nördlichen Schlossinsel wird durch die 3 Bausteine östliche Uferpromenade, ehemaliger Schlosshof und Museumshafen/nördliche Hafenstraße bestimmt.

Durch die privaten Bauvorhaben und eine Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen sollen mit dem Schlossplatz und der östlichen Uferpromenade zwei neue, unterschiedlich geprägte öffentliche Freiräume mit hohem Identifikationspotenzial entstehen. Die Funktion des östlichen Uferbereiches soll maßgeblich durch den Tourismus und die Freizeitschifffahrt bestimmt werden und am östlichen Stadteingang baulich als Visitenkarte der Stadt wirken.

Der ehemalige Schlosshof soll durch die angrenzenden Bebauungen (Loft de Mar/Bestand und Hotel/Neubau) in seinen räumlichen Dimensionen nacherlebbar gemacht werden und als öffentlicher Festplatz zur Durchführung von Veranstaltungen hergerichtet werden. Unter Berücksichtigung seiner denkmalrechtlichen Bedeutung als Zeitzeuge der Stadt- und Landesgeschichte soll er überwiegend unbebaut bleiben. Die Fundamentreste des ehemaligen Pommernschlusses sollen dazu weiter freigelegt und in einzelnen Befundfenstern gezeigt werden. Zusätzlich wird im Bereich des vormaligen südlichen Ausfalltores der Schlossanlage eine moderne pavillonartige Bebauung über dem alten Schlossgrundriss vorgesehen, in der die Geschichte des Herzogshauses und seine Bedeutung für die Stadt und die Region präsentiert werden soll.

Der Freiraum an der Hafenstraße wird in seiner gestalterischen Ausprägung und in seiner Funktion als Museumshafen erhalten.

Die Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 11 bilden dabei maßgeblich das Entwicklungskonzept der Marina Kröslin GmbH vom 11.03.2013 und die Umgestaltungskonzeption der Horn-Werft vom 09.11.2007 – jeweils mit Anpassungen an die Planungsvorstellungen der Stadt Wolgast zur städtebaulichen Neuordnung der nördlichen Schlossinsel (Abb. 2, 3a, b).

Dabei bleibt eine im Entwicklungskonzept der Marina Kröslin GmbH vorgesehene Winterlagerhalle für Sportboote im B-Plan unberücksichtigt, im Stadtgebiet besser geeigneter Standortalternativen zur Verfügung stehen. Die Fläche zwischen der Hornwerft und der Wohnbebauung Schlossstraße soll zugunsten der allgemeinen Öffentlichkeit für eine Freizeitnutzung vorgesehen werden.

Die Umgestaltungskonzeption der Horn-Werft wurde nach Abstimmungen zwischen der Werft, der Stadt Wolgast und dem Bau- und Wirtschaftsministerium M-V dahingehend modifiziert, dass der Neubau der Schiffsreparaturhalle nunmehr in der Flucht der Slip-Anlage am Standort der bisherigen Bootsbau-Halle realisiert werden soll und dass für die Hafen- und Serviceeinrichtungen der Marina ein standörtlich zugeordneter Neubau vorgesehen wird.

Planungserfordernis:

Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um das vorbereitende Baurecht des F-Plans und die im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Umgestaltungsziele für die nördliche Schlossinsel in verbindliches Planungsrecht zu überführen und damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes rechtlich zu ermöglichen. Eine Beurteilung von o.a. Neubebauungen nach § 34 BauGB ist nicht möglich, weil eine entsprechende Prägung des Gebietes durch die Umgebungsbebauung zzt. nicht gegeben ist. Die Festlegung von Zulässigkeitsregelungen über Art und Maß der künftigen Nutzung und über die Zuordnung von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Bauflächen ist insoweit zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die Planungsziele erfordern darüber hinaus eine Erweiterung der Erschließungsanlagen. Dies setzt gem. § 125 BauGB einen Bebauungsplan voraus.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Neubebauungen kann eine Koordination der im Plangebiet potenziell betroffenen, unterschiedlichen Interessenbereiche nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelgebäude im planungsrechtlich bestimmten Innenbereich - dem Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. 04. 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 05. 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die von der Planung erfassten Baugebiete sind Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Stadt Wolgast. Das Plangebiet beinhaltet im Westen und im Norden bestehende Baugebiete und schließt selbst unmittelbar an die historische Altstadt an. Das zzt. unbebauten Areal des Plangebietes wurde im Zuge der Stadterneuerung im Jahre 1992 bzw. 1994 zielgerichtet freigezogen und anschließend beräumt, um die mit diesem B-Plan bezweckte Neuordnung und Wiederbebauung vorzubereiten. Der B-Plan dient insoweit neben der städtebaulichen Ordnung des Altbestandes der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache. In dem Bebauungsplan Nr. 11 wird einschließlich der Bereiche mit vorhandener Bebauung eine Grundfläche von insgesamt 16.102 m², also weniger als 20.000 m² zugelassen (vgl. § 13a (1) Nr. 1 BauGB). Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind insoweit erfüllt.

In einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG¹ wurde zusätzlich auf der Grundlage der Planungsziele der Stadt, insbesondere mit Blick auf die beabsichtigte Beherbergungskapazität von 160 Hotelbetten und bis zu 108 Ferienbetten festgestellt, dass von dem Plan bzw. den damit zugelassenen Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen können, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Nach dem Landesrecht (LUVPG M-V²) ergeben sich keine darüber hinausgehenden Prüfpflichten.

Weiterhin wurde wegen des Abstandes von ca. 30 m zwischen dem Plangebiet und dem östlich gelegenen EU-Vogelschutzgebiet DE 1949-401³ eine Natura 2000 – Vorprüfung durchgeführt (Vermutungsregel bei Abständen < 300 m gem. Pkt. 6.4 des FFH-Erlasses vom 16.7.2002). Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der B-Plan die Vorhabeneigenschaft gemäß Ziffer 7. des vg. Erlasses hat. Projekt- oder Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, sind jedoch auszuschließen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Die besonderen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a (1) S. 4 und 5 BauGB für das beschleunigte Verfahren liegen deshalb ebenfalls vor.

Vorgaben übergeordneter Planungen:**Raumordnung und Landesplanung:**

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vorgegeben.

Im Zentralortesystem des Landes ist Wolgast als Mittelzentrum festgelegt und soll gem. Programmsatz 3.2.3 (3) des RREP als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden und für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Nach den Plansätzen des Kapitels 4 des RREP soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen soll dabei schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte konzentriert werden; vorrangig sind dabei Maßnahmen der In-

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02. 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. 08.2012 (BGBl. I S. 1726)

² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V 2011, S. 885)

³ EU-Vogelschutzgebiet SPA 32 „Peenestrom und Achterwasser“

nenentwicklung in Betracht zu ziehen. Der maritime Wirtschaftssektor soll als ein tragender Wirtschaftszweig der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden. Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden, sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen und das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen.

Das Stadtgebiet liegt nach der Karte der raumordnerischen Festlegungen (M 1: 100.000) in einem Tourismusentwicklungsraum. Hier wird unter Nutzung der spezifischen örtlichen Potenziale vorrangig eine qualitative Entwicklung und die Ergänzung ganzjährig nutzbarer Angebote zur Entlastung und Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes der Hauptferienorte in den Tourismusschwerpunkträumen angestrebt.

Die Rolle ausgewogener Tourismusangebote als Erwerbsmöglichkeit für die Bevölkerung und Einnahmequellen für die Gemeinden wird unterstrichen. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll dabei möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote und vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (RREP Kap. 3.1.3). Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit den bebauten Ortslagen errichtet werden und sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen sowie gut erreichbar sein (Kap. 4.3.3). Die Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus soll durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten insbesondere zur Schließung bestehender Netzlücken erhöht werden (RREP Kap. 6.4.4).

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP), auf dessen fachlicher Grundlage die Fortschreibung der natur- und freiraumbezogenen Ziele der Raumordnung im Rahmen des RREP (s.o.) erfolgt, wird das Plangebiet dabei nicht in ausgewiesene Biotopverbundstrukturen einbezogen. Es liegt auch außerhalb von Vorschlagsflächen zur vordringlichen Regeneration nach dem GLRP oder für sonstige Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft. Das Stadtgebiet grenzt jedoch im Norden, Osten und Süden an Flächen des großräumigen Biotopverbundes und der aktuellen Gebietskulisse Natura 2000 (FFH, SPA).

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemischte Bauflächen (M 11) für den Bereich Hafenstraße / Schlossstraße, ein Sondergebiet für maritimes Gewerbe (SO/M 8) für den Bereich der Horn-Werft und ein Sondergebiet für Fremdenverkehr und Wohnen (SO/FW 14) für die Brachfläche im Bereich des Schlossplatzes dar. Die nördliche Schlossinsel ist als überflutungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. (Abb. 1).

Der Bebauungsplan wird nur teilweise nach § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Im Bereich der Horn-Werft und der bestehenden Bebauung an der Hafenstraße und an der Schlossstraße wird das Entwicklungsgebot aus dem FNP mit dem B-Plan umgesetzt. Im Bereich Hafenstraße / Schlossstraße beinhaltet der B-Plan dabei eine quartiersbezogene Differenzierung der FNP-Darstellung stellt insoweit eine Konkretisierung gegenüber der Darstellungsschärfe des FNP dar. Im Bereich der Brachfläche liegt der Schwerpunkt des B-Plan-Konzeptes auf Nutzungsarten des Fremdenverkehrs und Dienstleistungsgewerbes. Das im FNP konzipierte Wohnen spielt im Bebauungsplan eine untergeordnete Rolle. Diese Abweichung vom Entwicklungskonzept des F-Plans ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig, da der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Nach Rechtskraft des B-Plans ist der F-Plan im Wege einer Berichtigung entsprechend anzupassen.



Abb. 1:
Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Wolgast

Unverbindliche Planungen Dritter:

Die Marina Kröslin GmbH hat ein Bauungs- und Investitionskonzept zur Nachnutzung der Brachfläche der ehemaligen Bauelementefabrik vorgelegt (Abb. 2). Die Planung ist getragen von einer achsialsymmetrischen Anlage, die zum einen eine räumliche Begrenzung des Schlossplatzes bilden soll und hier eng die historischen Bauungsgrenzen des ehemaligen Schlosses nachzeichnet. Zum anderen ist die Baustruktur auf das Wasser des Peenestroms orientiert und bezieht diesen besonderen Landschaftsraum mit wasserseitigen Hafenanlagen und Freianlagen sowie schwimmenden Häusern in das Nutzungskonzept ein. Das Nutzungskonzept dieser Planung wird durch eine 4- bis 5-geschossige Hotelanlage mit bis zu 160 Betten getragen, das für den Tagungs- und Gesundheitstourismus konzipiert wird. Östlich vorgelagert werden zwei 3- bis 4-geschossige Gebäude mit Ferienwohnungen, gastronomischen Einrichtungen und maritimen Dienstleistungsangeboten vorgesehen, die zusammen mit dem geplanten Hotel einen modernen urbanen Platzraum bilden und die Uferpromenade landseitig begrenzen. Die land- und wasserseitigen Nutzungen entlang der Promenade sollen für die Einwohner und Besucher der Stadt Wolgast eine neue Aufenthaltsqualität am Wasser hervorbringen und eine Intensivierung der Wechselbeziehung zwischen Wasser und Stadtraum bewirken. Mit einer wasserseitigen Sitzstufenanlage soll ein öffentlicher zugänglicher Raum auf dem Wasser geschaffen werden, der für den Landschaftsgenuss aber auch für Kunst- und Kulturereignisse genutzt werden kann. Die Sitzstufenanlage wird von 6 schwimmenden Häusern für weitere Ferienwohnungen und mit Steganlagen für die Freizeitschiffahrt flankiert. Die Kombination aus Sportboot-Liegeplätzen, Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie und maritimen Dienstleistungen sowie dem Altstadterlebnis und sonstigen kulturellen Angeboten der Stadt Wolgast qualifiziert den Planungsstandort zusätzlich als attraktiven Basispunkt bzw. Zwischenaufenthalt für den Wassertourismus. Für den ehemaligen Schloss-Standort wird eine Freiraumgestaltung vorgesehen, die Lage und Dimension des Schlosses nacherlebbar macht und die dauerhafte Präsentation archäologischer Befunde ermöglicht. Entlang der Peenemünder Straße wird eine zweigeschossige Zeilenbebauung mit einem Angebot an attraktiven Wohnungen und Büros am Wasser vorgesehen. An der Grenze zur Horn-Werft plant die Marina Kröslin GmbH die Errichtung einer Halle als Winterlager für Sportboote als eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung attraktiver Dauerliegeplätze in Wolgast.

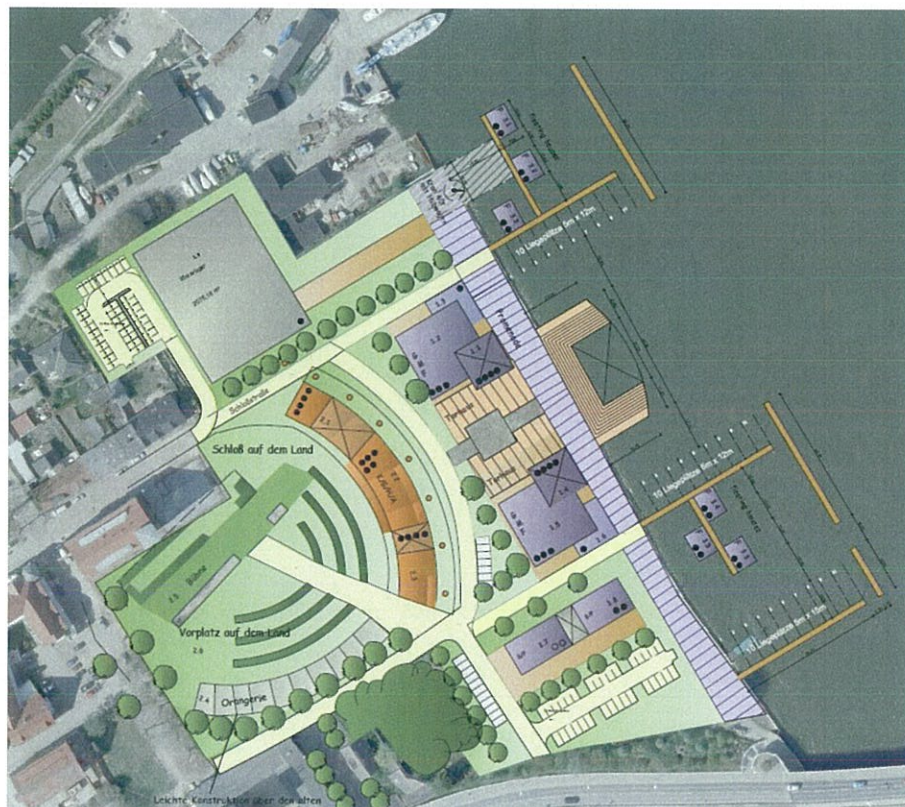
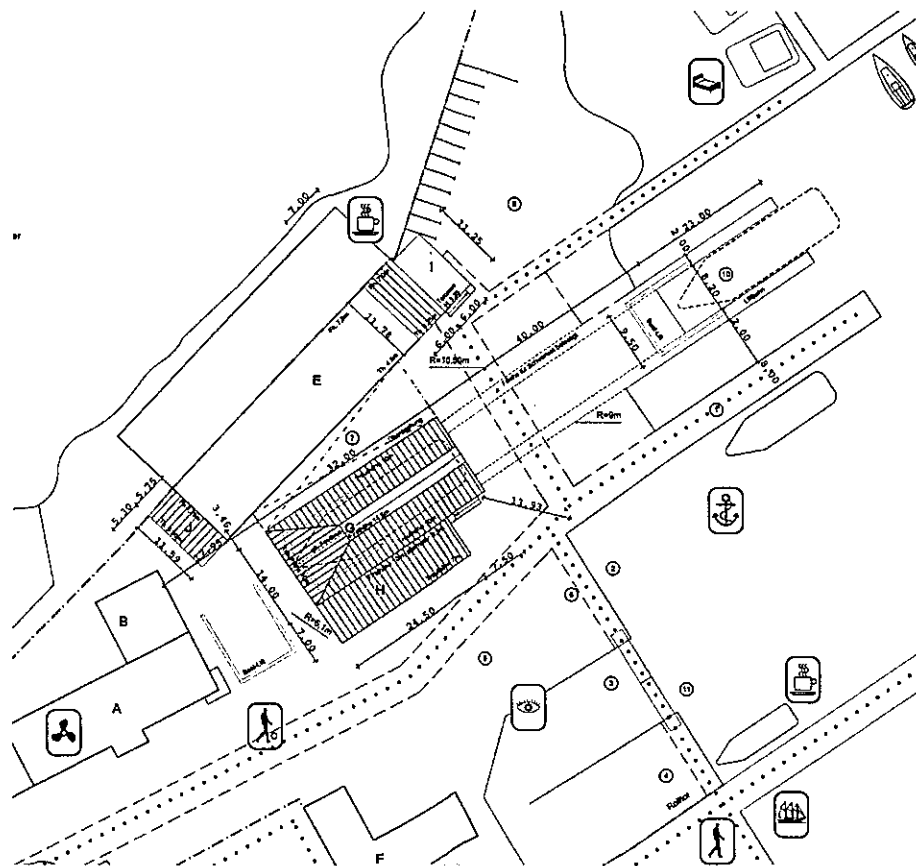


Abb. 2: Marina Kröslin GmbH, Entwurfsplanung 11.03.2013

Bei der Schiffswerft Horn GmbH bestehen seit 2005 Entwicklungspläne für eine Modernisierung und Weiterentwicklung der Werft, die auf die Errichtung einer neuen Reparaturhalle und die Verbesserung des Service-Angebotes für die angeschlossene Schlossinsel-Marina gerichtet sind. In mehreren Konzeptvarianten wurden unterschiedliche Standorte und notwendige Bauhöhen für den Neubau der Reparaturhalle untersucht. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie vom 09.11.2007 wurde im Benehmen zwischen der Werft der Stadt Wolgast und dem Bau- und Wirtschaftsministerium M-V als Kompromisslösung eine Bauhöhe von 14,5 m vereinbart (Abb. 3a, b). Für die Lageplaneinordnung wurde von der Werft ein Standort südwestlich des bisherigen Bootsbaugeschäftes auf dem städtischen Flst. 15/5 favorisiert. Einer entsprechenden Grunderwerbsanfrage stimmte die Stadt jedoch nicht zu. Bezüglich des Neubaustandortes ist deshalb die Lageeinordnung nach dem Entwurf zur 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans zugrunde zu legen, gegen den in der Stellungnahme der Horn Werft vom 21.08.12 insoweit keine Bedenken vorgebracht wurden.

Der Flachbau im Zentrum des Werftgrundstücks soll zum Zwecke der Neuordnung des Betriebsgeländes in der langfristigen Perspektive (ca. 15 Jahre) abgebrochen werden. Die bisher in diesem Gebäudekomplex untergebrachten Nutzungen Büro/Verwaltung, Sozialräume, Büro der See-Berufsgenossenschaft sollen dazu innerhalb eines Seitenschiffs der neu zu errichtenden Reparaturhalle eingeordnet werden. Die Hafenmeisterei, Sanitärräume für die Marina und das Bistro sollen aus dem Flachbau in ein neu zu errichtendes Service-Gebäude für die Marina verlagert werden. Ein entsprechender Neubau-Standort, der räumlich dem Marina-Betrieb zugeordnet ist und die Blickbeziehung auf das Fahrwasser des Peenestroms berücksichtigt, ist im Bebauungsplan vorzusehen.

Im Rahmen der vorgelegten Untersuchungen wird auf die notwendige Erreichbarkeit des Werftgeländes für Schwerlasttransporte mit einer Gesamtlänge von > 20 m und einer Nutzlast > 20 t hingewiesen.



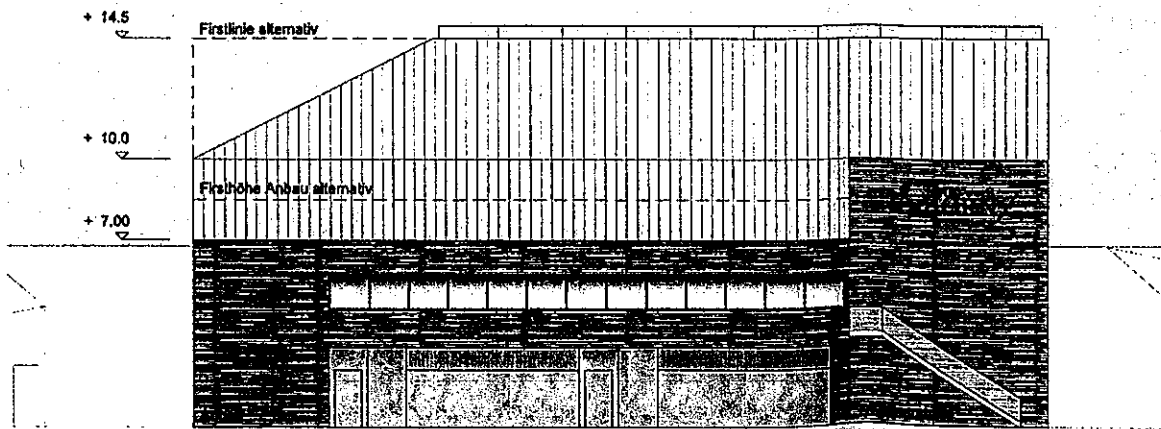


Abb. 3b: Schiffswerft Horn GmbH, Entwicklungskonzept 09.11.2007

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 beinhaltet eine Fläche von 6,2 ha. Er schließt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wolgast, Flur 20 ein: Flst. 1, 2/1, 2/4, 2/5, 3/1, 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 13, 14, 15/3, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 16, 17, 18/1, 18/2, 19/3, 19/4, 22/4, 22/5, 27/2, 27/4, 27/5, 28, 29/1, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38.

Der bauliche Bestand im nördlichen Teil des Plangebietes ist durch die Gewerbebauten der Schiffswerft Horn GmbH bestimmt: eingeschossiges Lagergebäude mit angebautem Schulungsraum, Schlosserei/Schiffslager des Segelvereins, Büro- und Sozialgebäude, Bootsreparaturhalle wasserseitig vorgelagert sind eine Slipanlage, eine Pier und die Steganlage der Schlossinsel-Marina mit 70 Liegeplätzen.

Das Gelände des Segelvereins ‚Wolgaster Greif‘ e.V. an der nördlichen Plangebietsgrenze ist mit einem zweigeschossigen Vereinshaus bebaut. Zum Vereinsgelände gehört ein Teil der o.g. Schiffslagerhalle. Das Areal wird durch einen Weg aus Beton-Spurplatten erschlossen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird durch eine gemischt genutzte Bebauung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise bestimmt. In den Bereichen nördlich der Schlossstraße dominiert dabei die Wohnnutzung. Das Grundstück Hafenstraße 8 ist unbebaut. Auf dem Grundstück Schlossstraße 7 wurde ein Denkmal der Industriearchitektur denkmalgerecht saniert und zum Wohnen umgenutzt (Loft de Mar); am östlichen Giebel wurden 13 ebenerdige Stellplätze eingerichtet.

Im Quartier Hafenstraße 5 – 7 wurde 2001 ein Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet (Schlosspassage). Der Erdgeschossbereich ist mit Ladengeschäften und gastronomischen Einrichtungen genutzt; im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen.

Auf dem Grundstück Hafenstraße 4 befindet sich ein denkmalgerecht saniertes, 3-geschossiges Speichergebäude, das als Restaurant mit Pension und einer Dauerwohnung genutzt wird. Das zur Franzstraße angrenzende Grundstück ist unbebaut. Auf dem Grundstück Peenemünder Straße 2 befindet sich ein leerstehendes eingeschossiges Wohnhaus.

Das Grundstück Peenemünder Straße 5 ist mit einem eingeschossigen Flachbau bebaut, der durch den Kanusportverein Wolgast e.V. genutzt wird.

Der zentrale Planbereich (ehemalige Bauelementefabrik) ist zzt. unbebaut und stellt sich als Brachfläche mit Raseneinsaat dar. Die ehemaligen Bebauungen einschließlich der Flächenbefestigungen wurden im Rahmen der Stadtsanierung bis auf eine Geländetiefe von 60 cm abgebrochen. An der Grenze zur Hornwerft befindet sich eine 15 .. 25 tiefe Gehölzfläche; ein Schutzstatus nach § 20 (1) i.V.m. Anl. 2 NatSchAG ist nicht festzustellen. Im südlichen Bereich des Flst. 15/8 befindet sich ein gem. § 18 NatSchAG geschützter Baum. 2 aufgrund seines Stammumfangs geschützter Baum befindet sich auf dem Flst. 18/2.

An der östlichen Plangebietsgrenze wurde – ebenfalls im Rahmen der Stadterneuerung – die Uferbefestigung erneuert sowie ein asphaltierter Uferweg angelegt und einseitig mit Bäumen bepflanzt und mit Sitzbänken möbliert.

Das Plangebiet ist über die Hafenstraße an die Peenemünder Straße / B 111 verkehrlich angebunden.

Die Hafenstraße wurde im Zuge der Stadterneuerung grundhaft erneuert, Die Seitenbereiche sind als Aufenthaltsflächen mit Spielplatz, Möblierungselementen Straßenleuchten und Baumpflanzungen ausgestattet. Die Fahrbahn ist in Asphaltbauweise mit einer Fahrbahnbreite von 3,5 m ausgeführt. Der Abschnitt zwischen der Einmündung in die Peenemünder Straße und dem Flst. 22/4 ist auf einer Breite von 6 m asphaltiert.

Die Franzstraße ist auf einer Breite von 8 m mit Asphalt-Deckschicht versehen, die Seitenbereiche sind unbefestigt. Im Südabschnitt der Straße befinden sich 7 Linden, die nach § 18 NatSchAG geschützt sind.

Die Schlossstraße ist im Westabschnitt in ihrer Gesamtbreite mit Asphalt-Deckschicht überzogen. Der Ostabschnitt ist beidseitig mit Gehwegen ausgestattet; die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Die nördliche Schlossinsel ist an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Festland Wolgast angeschlossen. Das von den Verkehrsflächen der Hafenstraße, der Schlossstraße und der Franzstraße sowie auf den Dachflächen der angrenzenden Bebauung anfallenden Oberflächenwasser wird über 4 Einleitstellen in den Schlossgraben abgeleitet.

Nutzungsbeschränkungen:**Grund-/Oberflächenwasser:**

Das Plangebiet berührt keine Grund- oder Oberflächenwasserschutzzonen.

Das Grundwasser ist mit einem Flurabstand von < 2 m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Altlasten:

Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Altlasten bekannt. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises erfasst. Hinzuweisen ist jedoch auf die Vornutzung des Flst. 15/8 durch die Firma Bauelemente Wolgast GmbH. Es ist davon auszugehen, dass im Betriebszeitraum mit wassergefährdenden Stoffen (hier: lösungsmittelhaltige Lacke) umgegangen wurde. Eine punktuelle Kontamination des Bodens kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Im Jahre 1994 erfolgte eine Flächenberäumung bis zu einer Tiefe von 60 cm unter Geländeoberfläche. Anzeichen für Bodenverunreinigungen wurden dabei nicht festgestellt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Schutzgebiete des nationalen Naturschutzrechts (§§ 23 bis 27 BNatSchG) oder Gebiete der europäischen Schutzgebietskulisse "Natura 2000" (§ 32 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht betroffen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf dem Flst. 37 wird jedoch der Randbereich eines Röhrichtbestand erfasst, der als Biotop nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist (OVP03889). Das geschützte Biotop grenzt hier unmittelbar an den Winterlagerplatz der Schlossinsel-Marina.

Der an das Plangebiet angrenzende Peenestrom gehört darüber hinaus zu dem gesetzlich geschützten Biotop „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen“ (OVP 13800), das sich vom Greifswalder Bodden über den Peenestrom bis auf das Achterwasser erstreckt. Die nördlich benachbarte „Liebesinsel“ ist als Feldgehölz und Röhrichtbestand mit Feuchtgrünland gesetzlich geschützt (OVP 03891, OVP 03897).

Nördlich und östlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet SPA 32 - Peenestrom und Achterwasser (DE 1949-401). Es grenzt im Norden im Bereich des Pferdegrabens an den Geltungsbereich an. Im Osten verläuft die Schutzgebietsgrenze im Abstand von 30 m zur Schlossinsel und um die Liegeplätze der Schlossinsel-Marina herum.

Weiterhin liegt östlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Die Schutzgebietsgrenze verläuft östlich der Fahrrinne des Peenestroms in einem Abstand von 110 .. 200 m zum Plangebiet.

Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale:

Im Plangebiet sind die Gebäude Hafestraße 22 (Speicher / Flst. 28) und Franzstraße (ehem. Lehrwerkstatt / Flst. 15/7) als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen.

Die Wolgaster Schlossinsel stellt ein Bodendenkmal von landesgeschichtlicher Bedeutung dar.

Das Schloss der Herzöge von Pommern-Wolgast wurde auf einem jungslawischen Burgwall errichtet. Die ältesten Funde aus dem Bereich der Schlossinsel gehören noch ins 10. Jh.

Der Schlossohof lag innerhalb der ihn umgebenden Schlossgebäude. Um diese lag der innere Wassergraben, der von den gemauerten Bastionen des Schlosses umgeben war.

Das Bodendenkmal umfasst daher neben dem slawischen Burgwall das Schloss in seiner ursprünglichen Gestalt, d.h. den Schlossohof, die Schlossgebäude, den inneren Graben und die Bastionen.

In einer archäologischen Prospektion des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (12/2008) wurde in mehreren Suchschnitten Reste der Grundmauern des Schlosses und der Kellerpflasterungen freigelegt, die anhand der historischen Plandarstellungen von Farnow (1676) und Quistorp (1807) eine annähernde Rekonstruktion der Lage des ehemaligen Schlosses ermöglichen.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Aufnahmepunkte 048, 047, 053, deren Erhalt zu sichern ist. Diese Festpunkte sind Vermessungsmarken i.S.d. § 26 GeoVermG M-V und dürfen nur von amtlichen Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Bundeswasserstraßen:

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraßen Peenestrom und Spitzenhörner Bucht. Für Anlagen an Bundeswasserstraßen besteht ein strom- und schiffahrtspolizeilicher Genehmigungsvorbehalt; insbesondere sind §§ 31, 34 des Wasserstraßengesetzes (WaStrG) zu beachten.

3. Grundzüge der Planung

Als Grundzug der Planung wird die Bestandssicherung der bestehenden Wohnnutzung im westlichen Teil des Plangebietes festgelegt. Die bestehende Bebauungsstruktur wird hier unverändert im B-Plan berücksichtigt. Der Teilbereich nördlich der Schlossstraße einschließlich des Gebäudes Schlossstraße 7, in dem die Wohnnutzung deutlich überwiegt wird dazu als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Der südlich angrenzende Bebauungsbestand wird unter Berücksichtigung der starken Durchmischung mit Laden-, Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen als Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen durch den Segelverein ‚Wolgaster Greif‘ e.V und den Kanusportverein Wolgast e.V. werden ebenfalls im Bestand gesichert.

Für das Gelände der Horn-Werft wird die zzt. ausgeübte gewerbliche Nutzung mit der Schiffsreparaturwerft und einer Marina ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt. Dabei werden jedoch die Modernisierungs- und Neuordnungsabsichten der Werft durch Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen für den Neubau einer Schiffsreparaturhalle und eines Hafenmeistergebäudes für die Marina berücksichtigt. Der Neubaustandort für eine Schiffsreparaturhalle dient planerisch der Vermeidung von Immissionskonflikten in Bezug auf die westlich benachbarte, schutzbedürftige Wohnnutzung und auf die südlich geplante touristisch geprägte Nutzung.

Für das zzt. unbebaute Areal der ehemaligen Bauelementefabrik wird eine gemischte Nutzungsstruktur festgesetzt, die vorrangig auf die Intensivierung des Fremdenverkehrs orientiert ist und in der Verzahnung mit wasserseitigen Freizeitnutzungen eine maritime Ausprägung entwickeln soll.

Das Neubauareal wird durch eine Ergänzung der bestehenden Erschließungsanlagen verkehrlich und stadtechnisch erschlossen. Dazu wird ein öffentlicher Straßenring über die Bogislawstraße, die Schlossstraße und die Franzstraße neu konzipiert und südlich des Alten Speichers (Hafenstraße 22) über die Flst. 22/4, 27/4 an die Zufahrt Hafenstraße angebunden. Diese neue Verkehrsführung soll künftig über die Franzstraße auch als Erschließungsstraße für die Schiffswerft Horn dienen und muß deshalb auch den Anforderungen für Schwerlasttransporte mit einer Gesamtlänge von > 20 m und einer Nutzlast > 20 t genügen. Die Hafenstraße wird in diesem Zusammenhang von Kfz-Verkehr befreit und kann seine langfristig geplante Nutzung als Aufenthaltsbereich entfalten.

Am Standort des ehemaligen Wolgaster Schlosses sind vorrangig die Belange der Erhaltung und Sicherung des Bodendenkmals zu berücksichtigen. Dieser zentrale Planbereich ist deshalb weitestgehend baufrei zu halten. Er soll als öffentlicher Platz für einzelne Veranstaltungen genutzt werden.

An der östlichen Uferkante wird eine öffentliche Promenade entwickelt.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Für den überwiegend bebauten Bereich an der Westseite des Plangebietes wird die bestehende Nutzungsstruktur durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert. In diesem Teil des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung deutlich und soll erhalten werden. Die Erhaltung der Wohnnutzung ist dabei wesentliches Sanierungsziel i.S.v. § 142 BauGB für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ‚Historische Altstadt‘, dem der Geltungsbereich des B-Plans zuzurechnen ist. Für das Quartier Hafensstraße 5 -7 entstand mit der Neubebauung 2001 bereits eine erhebliche Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen. Der historische Speicher Hafensstraße 4 ist ebenfalls weit überwiegend gewerblich genutzt. Zur Erreichung des vg. Sanierungsziels ist die Sicherung der Wohnnutzung insoweit geboten.

Die beiden Quartiere nördlich der Schlossstraße und das Wohnhaus Schlossstraße 7 werden dazu als Besondere Wohngebiete (WB 1 – 3) gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe und Verflechtung zur Altstadt ergibt sich eine besondere Eigenart dieser Gebiete. Sie wird bestimmt durch einem entsprechend hohen Öffentlichkeitsgrad, der seitens der Stadtplanung auch beabsichtigt und durch entsprechende Maßnahmen befördert wird (z.B. Ausbau der nördlichen Hafensstraße als Aufenthaltsfläche oder dem Neubau der Amazonasbrücke). Mit den im Ostteil des Plangebietes vorgesehenen Entwicklungen publikumswirksamer Nutzungen wird diese Tendenz weiter zunehmen. Als weitere Eigenart des Gebietes ist die gewachsene Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen (Hafenumschlagbetrieb, Horn-Werft) mit z.T. erheblichem Störpotenzial zu beachten (Lärm, Stäube, Verkehr), die ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme erfordern. Unter diesen Voraussetzungen wird mit der Gebietsfestsetzung die Wohnnutzung als geplante Hauptnutzung gekennzeichnet; die mit dem Wohnen vereinbaren gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten erhalten im Unterschied zu einer Mischgebietsfestsetzung eine nachrangige Bedeutung.

Zur Unterstützung dieser Planungsabsicht werden neben dem Wohnen nur bestimmte gewerbliche und sonstige Nutzungen zugelassen: Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Geschäfte und Büros sowie Nutzungen für ‚Gemeinbedarfszwecke‘ werden auf Räume in sonst anders (nämlich zum Wohnen) genutzten Gebäuden beschränkt. Läden und sonstige Gewerbebetriebe wie auch die in § 4a (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen. Damit soll das Primat der Wohnnutzung verbindlich gesichert werden und gleichzeitig Möglichkeiten für eine verträgliche und planerisch unterstützte Intensivierung des Publikumsverkehrs geschaffen. Der Ausschluss von Läden wird begründet mit der fragilen Situation des innerstädtischen Einzelhandels. Die Stadt stützt sich hier auf eine in ihrem Auftrag durchgeführte gutachterliche Untersuchung zu einem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt (Dr. Lademann & Partner, GmbH, 06/2012) wonach eine Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels auf die Hauptlagen im Innenstadtbereich empfohlen wird.

Mit der WB-Festsetzung wird darüber hinaus sowohl für die bestehenden Wohnnutzungen als auch für die o.a. gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft eine verlässlich kalkulierbarer Planungsrahmen bestimmt, der auf dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme fußt.

Die Quartiere an der Hafensstraße, südlich der Schlossstraße werden als Mischgebiete (MI 1 – 3) gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Hier überwiegt die ausgeübte Wohnnutzung weder nach der Geschossfläche noch nach der Wahrnehmung im öff. Raum. Eine Stärkung und Entwicklung des Wohnens ist mit planungsrechtlichen Mitteln nicht umsetzbar und wegen der immissionsschutzrelevanten Vorbelastungen aus der Umgebung auch nicht anzustreben.

Als Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den bisher un bebauten Bereich im östlichen Plangebiet wird das Mischgebiet MI 4 angrenzend an die Peenemünder Straße festgesetzt.

Mit der Gebietsfestsetzung werden gem. § 1 (3) BauNVO die Zulässigkeitsregeln der §§ 6, 12-14 BauNVO Bestandteil des B-Plans – maßgeblich sind hier das Wohnen und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen. Im B-Plan werden einzelne der in § 6 BauNVO allgemein oder als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen beschränkt bzw. ausgeschlossen.

Die betrifft zunächst eine detaillierte Regelung zulässiger Einzelhandelsnutzungen. Die Stadt bewegt sich hier zwischen dem übergeordneten Planungs- und Sanierungsziel der Konsolidierung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels (s.o.) und andererseits der im Plangebiet bezweckten Entwicklung eines attraktiven Stadtraumes mit maritim-touristischer Ausprägung. Um ein interessante Lauf- und Verweilzone mit dem gewünschten Identifikationspotenzial zu erreichen, ist eine entsprechende Angebotsvielfalt in der Erdgeschosszone unabdingbar. Auf der Grundlage der o.a. Untersuchungen zum Wolgaster Einzelhandelskonzept orientiert sich die Stadt dazu an den gutachterlichen Empfehlungen zum Entwurf einer sog. ‚Wolgaster Liste‘, die im Kern eine Zusammenstellung von Warensortimenten darstellt,

die für die Konsolidierung des innerstädtischen Einzelhandels von besonderer Bedeutung sind und damit eine Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt bildet. Danach werden Ladengeschäfte des Einzelhandels Sortimente für den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt. Überschneidungen mit den Sortimenten Textilien/Schuhen werden auf diese maritime Orientierung begrenzt. Als jeweils im Einzelfall zu entscheidende Ausnahmen für kleinere Ladengeschäfte bis 70 m² Verkaufsfläche werden zusätzlich folgende zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen: Wohnaccessoires, Unterhaltungselektronik, Weiße Ware / Haushalts-elektronik, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Papier/Schreibwaren/Büroartikel, Sportartikel, Heimtextilien, Zoobedarf. Als maßgebliches Entscheidungskriterium über solche Ausnahmen ist jeweils der aktuell erreichte Entwicklungsstand im zentralen Versorgungsbereich Altstadt zu bewerten, so dass die als Ausnahme angeführten Sortimente keine unerwünschte Standortkonkurrenz, sondern eine (nach-rangige) Ergänzung des Altstadt-Angebotes darstellen.

Ferienwohnungen werden zur Vermeidung von Verödungswirkungen außerhalb der touristischen Saison auf die Obergeschosse der festgesetzten MI-Gebiete verwiesen. Dazu wird klargestellt, dass nach Rechtsauffassung der Stadt Ferienwohnungen unter den in Mischgebieten zulässigen Beherbergungsbetrieben zu subsumieren sind und deshalb eine hinreichende Legitimationsgrundlage für die Festsetzung über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den genannten MI-Gebieten besteht. Die Stadt Wolgast knüpft dabei an die rechtliche Würdigung von Ferienappartements innerhalb von Wohngebieten an, die als sog. „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ i.S.v. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO bereits in Reinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Die diesbezügliche Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen (in WA-Gebieten) wird in der Literatur u.a. in [Bauplanungsrecht, Gelzer/Bracher/Reidt, 6. Aufl., 2001] bestätigt. Der [BauNVO, Kommentar, Fickert/Fieseler, 10. Aufl. 2002] bleibt unter Bezugnahme auf die obergerichtliche Rechtsprechung (OVG Lüneburg/1987, BVerwG/1987, BVerwG/1989) zwar ambivalent, zählt letztlich jedoch ebenfalls eine „reine Überlassung von gemieteten Räumen (z.B. die Vermietung von Ferienwohnungen ohne zusätzlichen Service, wie Frühstück etc.)“ zu den zulassungsfähigen Beherbergungsbetrieben. Die oben beschriebene Rechtsauffassung der Stadt über die Zulassungsfähigkeit von FeWo'en ist ebenfalls mit der aktuellen obergerichtlichen Rechtsprechung des Landes M-V vereinbar. Das OVG Greifswald äußert im U. v. 28.12.07 zwar die Auffassung, dass Ferienwohnungen nicht als Beherbergungsbetrieb anzusehen seien, lässt eine Entscheidung hierüber letztlich jedoch offen. Im seinem Urteil v. 11.07.07 (3L74/06) blieb ebenfalls eine B-Planfestsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen in sonst als Wohnhaus genutzten Gebäuden (Ferienappartements) ohne Beanstandung. Dabei wurden Ferienappartements ausdrücklich von reinen Ferienwohnhäusern unterschieden.

Die nach § 6 (2, 3) BauNVO allgemein bzw. als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteile dieses Bebauungspläne; der Ausschluss der vg. Nutzungen stützt sich auf § 1 (5, 6) BauNVO. Die Beschränkung orientiert sich maßgeblich dem Planungsziel der Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Bebauungsgebietes mit hoher Identifikationswirkung und dient der Vermeidung von Störungen und Konfliktpotenzial durch gebietsfremde Nutzungen. Sie sichert darüber hinaus einen effektiven Einsatz der erforderlichen Aufwendungen für die Erschließung des Plangebietes.

Im östlichen, bisher unbebauten Bereich des Plangebietes wird das mit der Marina Kröslin GmbH abgestimmte Entwicklungskonzept planungsrechtlich umgesetzt. Dazu werden die Sondergebiete SO/H 1 und SO/GMF 2, 3 festgesetzt. Entsprechend § 11 (2) BauNVO werden dafür jeweils die allgemeine Zweckbestimmung und die im Einzelnen zulässigen Nutzungsarten definiert. Die in den Baugebieten SO 1 – 3 zugelassene Nutzungen beinhalten eine Beherbergungskapazität von insgesamt 248 Betten, die in der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG zu berücksichtigen waren.

Für die Begründung der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben gelten die einschlägigen Ausführungen zu diesbezüglichen Festsetzungen bzw. Beschränkungen in den Mischgebieten MI 1 – 4.

An der Grenze zu dem Betriebsgelände der Schiffswerft Horn GmbH wird ein Sondergebiet Freizeit (SO/F 4) nach § 11, BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung weicht der Bebauungsplan z.T. von dem Entwicklungskonzept der Marina Kröslin GmbH ab, das hier für den Betrieb einer Marina eine Winterlagerhalle vorsah. Im Sinne der Planungsabsicht, auf der Schlossinsel attraktive Freizeitangebote für Einwohner und Touristen unterzubringen, die an anderen Standorten der Stadt nicht untergebracht bzw. schlechter integriert werden könnten, wird eine Zweckbestimmung für die Freizeitgestaltung vorrangig für Familien vorgesehen. Für Winterlagerkapazitäten für Sportboote stehen im Stadtgebiet andere geeignete Flächen und Gebäude zur Verfügung. Eine derart zentrale und urbane Lage wie auf der Schlossinsel ist für diese Nutzung nicht erforderlich.

Ergänzend zu der Freizeitnutzung werden bis zu 10 Ferienwohnungen zugelassen, die ebenfalls in die Vorprüfung nach UVPG (s.o.) einbezogen wurden. Die Zulassung der Ferienwohnungen wird wegen ihres Schutzanspruchs gegenüber Gewerbelärmimmissionen mit einer aufschiebenden Bedingung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Sie können erst verwirklicht werden, wenn die Immissionsschutzziele bzgl. der Betriebsgeräusche auf der Hornwerft umgesetzt sind (vgl. Pkt. 6 – Immissionsschutz).

Das Betriebsgelände der Schiffswerft Horn GmbH einschließlich der Schlossinsel-Marina (landseitige Anlagen) werden als Sondergebiet SO/WM 5 nach § 11 BauNVO festgesetzt. Im Unterschied zu einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, das den planerischen Anforderungen der ausgeübten und der werftseitig geplanten Nutzungen grundsätzlich genügt, beinhaltet die Sondergebietsfestsetzung eine Beschränkung auf die Werft- / Marinanutzung. Eine allgemeine gewerbliche Nutzung soll hier nicht eröffnet werden. Der enge auf eine einzelne Betriebsart beschränkte Festsetzungszweck ist nur auf der Grundlage des § 11 BauNVO umsetzbar.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Werft werden insbesondere Belange der örtlichen Wirtschaft im B-Plan berücksichtigt. Zuvor wurden auch Möglichkeiten einer Verlagerung der Werft erwogen, um immisionsrelevantes Konfliktpotenzial am Standort Schlossinsel zu reduzieren und Möglichkeiten für eine Erweiterung des maritim-touristischen Nutzungskonzeptes der Schlossinsel zu eröffnen. Aus betrieblichen Gründen der Schiffswerft Horn GmbH und aus wirtschaftlichen Gründen wurde diese Verlagerungsoption nicht weiter verfolgt.

Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes Reparaturwerft, Marina und der hier zugelassenen Nutzungsarten entsprechen dem langfristigen Modernisierungskonzept, das die Schiffswerft Horn GmbH im Ergebnis von Abstimmungen mit der Stadt Wolgast und dem Bauministerium M-V bei der Stadt vorgelegt hat (vgl. Pkt. 1). Die im Einzelnen mit dem B-Plan zugelassenen Nutzungsarten bilden dabei vollständig das Spektrum der hier bestehenden Nutzungskomponenten ab. Die Planfestsetzungen sind insoweit nicht auf eine Erweiterung des Nutzungsrahmens gerichtet, sondern auf die planungsrechtliche Möglichkeit einer berechenbaren Perspektive für eine zeitgemäße bauliche und betriebliche Restrukturierung des Betriebsgeländes der Schiffswerft Horn GmbH.

Sonstige Nutzungen:

Im Geltungsbereich werden Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Die Fläche südwestlich des Baugebietes SO/F 4 dient zunächst dem Publikumsverkehr, der durch dieses Baugebiet induziert wird. Vorgesehen ist auch eine Mitbenutzung durch Gäste der festgesetzten Ferienwohnungen. Das Festsetzungsziel dient privaten Zwecken zur Erfüllung der Anforderungen des § 49 LBauO M-V (Stellplatznachweis auf dem Grundstück oder auf öff.-rechtl. Entsprechend gesicherten Flächen). Auf der Fläche können ca. 34 Pkw-Stellplätze untergebracht werden. Der Bedarf des Baugebietes SO/F 4 kann damit gedeckt werden.

Für den allgemeinen öffentlichen Stellplatzbedarf und die Kompensation privater Stellplatzdefizite wird eine Fläche für öffentliche Parkstände zwischen der Bogislavstraße und der Peenemünder Straße vorgesehen. Hier wird die Möglichkeit für ein bis zu 3-geschossiges Parkhaus eingeräumt, in dem eine Kapazität von ca. 150 Pkw-Parkständen möglich ist. Ca. 50 – 60 Parkstände (ein Parkdeck) sollen davon für den privaten Stellplatzbedarf der Baugebiete SO 1 – 3 vorgehalten werden, da hier eine grundstücksbezogene ebenerdige Unterbringung aus stadtgestalterischen Gründen nicht zu präferieren ist und eine Tiefgaragenlösung aus Denkmalschutzgründen (Archäologie) nicht in Frage kommt.

Die beiden durch Wassersportvereine genutzten Flächen sollen erhalten werden. Entsprechend ihrer maßgeblichen Zweckbestimmung erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche.

Der ehemalige Schlossplatz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zielstellung besteht in der Herrichtung eines Stadtplatzes, der allgemein der Bodenarchäologie im Zusammenhang mit der landesgeschichtlichen Bedeutung der Schlossinsel gewidmet ist und der episodisch in einem nach Immissionsschutzkriterien vertretbarem Rahmen für Veranstaltungen genutzt werden kann. Der durch Aufenthaltsnutzung geprägte Zweck dieser Freifläche entspricht in planungsrechtlichem Verständnis dem einer Grünfläche. Entsprechend seiner kulturhistorischen Bedeutung soll eine unbeschränkte Nutzung für die Allgemeinheit ermöglicht werden – öffentliche Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. der Größe der Grundflächen sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante) und/oder die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Maßfestsetzungen in den bebauten Bereichen (Baugebiete WB 1 – 3, MI 1 – 3) berücksichtigt die bestehende Bebauungsdichte bzw. Bauhöhe.

Für das neu zu bebauende Areal zwischen der Peenemünder Straße und dem Gelände der Schiffswerft Horn GmbH wird das Entwicklungskonzept der Marina Kröslin GmbH zugrunde gelegt. Hier werden im zentralen Bereich 4 bzw. 5 Vollgeschosse zugelassen. Um die angestrebte Ausbildung städtebaulicher Räume verbindlich zu gewährleisten, werden entlang der östlichen Uferpromenade (SO/GMF 2, 3), für das Sondergebiet SO/H 1 und für das Mischgebiet MI 4 gleichzeitig Mindestmaße von 2 bzw. 3 Vollgeschossen festgesetzt (§ 16 (4) BauNVO).

Die Maßfestsetzungen für den Bereich der Schiffswerft Horn GmbH setzen das Modernisierungskonzept der Werft um. Insbesondere die zulässige Bauhöhe für eine neu zu errichtende Schiffsreparaturhalle wurde in der Vergangenheit kontrovers diskutiert. Die Festsetzung einer Oberkante von max. 14,5 m stellt letztlich einen einvernehmlichen Kompromiss mit der Geschäftsführung der Werft dar (vgl. Abb. 3b).

Im Zusammenhang mit den zulässigen Bauhöhen ist auf die zu beachtenden Mindesthöhen für die Erdgeschossfußböden von Gebäuden hinzuweisen, die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Wegen der bestehenden Überflutungsgefährdung (BHW 2,10 m ü. NHN = 1,95 m HN76/Kartengrundlage) ist eine EG-Fußbodenhöhe von 2,35 m ü. NHN (2,20 m ü. HN76/Kartengrundlage) sicherzustellen – Textfestsetzung Nr. 6.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ein Zurücktreten hinter die festgesetzten Baugrenzen ist gem. § 23 (3) BauNVO erlaubt. Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) kann nach § 23 (3) BauNVO für Teile des Gebäudes (Kellerhalse, Eingangstreppe, Windfang, Erker etc.) im Wege eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 63 LBauO) gestattet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) können Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen i.S.v. § 6 (7) LBauO M-V (Garagen und Carports bis 9 m Länge, Stellplätze) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 LBauO) zugelassen werden. Für die zentral gelegenen Baugebiete SO/H 1, SO/GMF 2, 3 werden Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen (Teil B Nr. 2.2). Eine derartige Grundstücksnutzung wäre hier mit der angestrebten hohen Gestaltqualität und der bezweckten Aufenthaltsnutzung unvereinbar.

Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. Die in der Festsetzung der Bauweise berührten Abstandsvorschriften der LBauO dienen im Wesentlichen der Sicherheit, dem Gesundheitsschutz und dem Nachbarnschutz.

In den Baugebieten dieses Bebauungsplans wird - mit Ausnahme des SO/WM 5 - eine Bauweise nicht normiert. Damit gilt hier ausschließlich das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung; eine max. Längenausdehnung eines Gebäudes ist nicht limitiert und damit nur von der Lage der Grundstücksgrenzen abhängig.

Für den auf dem Gelände der Horn-Werft vorgesehenen Neubau einer Reparaturhalle wurden unterschiedliche Standorte untersucht. Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort auf den Grundstücksgrenzen zum (städtischen) Flst 15/3 beinhaltet eine zweiseitige Grenzbebauung, die als abweichende Bauweise im B-Plan festgesetzt wurde (Teil B Nr. 2.1). Die Notwendigkeit dafür ergibt sich aus der bestehenden Slipanlage, die der Halle vorgelagert ist/sein muss. Bei Einhaltung der Abstandsflächen wäre entweder die Slipanlage nicht mehr nutzbar oder die Halle könnte nicht die Längenausdehnung erreichen, die für die Größenklassen der in der Werft bearbeiteten Schiffe erforderlich ist. Der durch die abweichende Bauweise ermöglichte Hallenstandort lässt auch für einen späteren Einsatz eines Schiffsliftes anstelle der Slipanlage (gem. Modernisierungskonzept der Werft) ausreichend Bewegungsflächen.

Durch diese abweichende Bauweise entstehenden Auswirkungen auf das berührte Nachbargrundstück im Zusammenhang mit den Anforderungen des Brandschutzes. Diese Anforderungen wurden in der Textfestsetzung 2.1 berücksichtigt.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich über den bestehenden Knotenpunkt Peenemünder Straße (B111) / Hafenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Verkehrsablauf in diesem Knoten ist bei hohem Verkehrsaufkommen in der Urlaubssaison insbesondere für die einmündenden Straßen (Hafenstraße) eingeschränkt. Der Knotenpunkt wird derzeit durch eine Lichtsignalanlage mit Bahnübergangssicherung (BÜSTRA) geregelt und ist für den Hauptverkehrsstrom (B111) voll ausgebaut. Die Verkehrsabwicklung funktioniert die längste Zeit des Jahres problemlos. In der Hauptreisezeit stellt die Kreuzung jedoch einen neuralgischen Knotenpunkt im Zuge der An- und Abreise zur Insel Usedom dar. Durch die Einflüsse der Brückenöffnung, des Bahnverkehrs, der Fußgänger sowie querender Verkehre (Hafenstraße, Hafenvorplatz, Burgstraße) wird die Kapazität des Knotenpunktes erreicht bzw. in den Spitzenzeiten deutlich überschritten.

Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet wird sich die Leistungsfähigkeit des Knotens Peenemünder Straße (B 111) / Hafenstraße zunächst weiter verschlechtern. Der bisher zeitweise hohe Urlaubs-Reiseverkehr wird vsl. ebenfalls weiter zunehmen. Ein weiterer Ausbau des Knotens stößt gleichzeitig auf Platzprobleme und würde unter Beachtung der o.a. Einflüsse zu keiner wesentlichen Verbesserung des Verkehrsablaufs in der Spitzenstunde führen.

Für einen Übergangszeitraum ist insoweit weiterhin von einer eingeschränkten Verkehrsqualität an dem Knotenpunkt auszugehen, die sich insbesondere in der Urlaubssaison durch längere Wartezeiten für Linksabbieger in die Hafenstraße und aus der Hafenstraße manifestieren wird. Unter Berücksichtigung der Planungen zur Ortsumgehung Wolgast ist dieser Ansatz vertretbar. In der Prioritätenliste des Bauministeriums MV ist die Realisierung der Ortsumgehung mit Baustart 2017 verzeichnet. Die mit der OU verbundenen Entlastungseffekte auf der Peenemünder Straße sind insoweit für den Umsetzungszeitraum des B-Plans kurzfristig relevant. Nach den ‚Verkehrswirtschaftlichen Untersuchungen zur B111 - Ortsumfahrung Wolgast / Verkehrsnachfrage Analyse 2001/2015‘ im Auftrag des SBA Stralsund (PLANIVER GmbH 05/2002) wurde für die Peenemünder Straße eine Reduzierung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs auf 12.500 Kfz/d (Saisonzeitraum) prognostiziert. Unter Berücksichtigung dieser um > 20 % verringerten Verkehrsmengen (hochgerechnet auf das Jahr 2025) ergeben sich Reserven, die für den abbiegenden / einmündenden Verkehr das Erreichen einer guten Verkehrsqualität am Knoten Peenemünder Str. / Hafenstraße absehbar ermöglichen.

Das innere Verkehrssystem knüpft an das bestehende Straßennetz an, das nach den Bedürfnissen der Entwicklungsplanung zu ergänzen ist. Dazu wird die Bogislavstraße in südwestliche Richtung bis zur Hafenstraße verlängert. In nordöstliche Richtung wird sie bis zur östlichen Uferpromenade verlängert (z.T. als reine Fußgängerfläche). Weiterhin wird die Schlossstraße bis zur östlichen Uferpromenade verlängert, der letzte Abschnitt ist hier ebenfalls als Fußgängerfläche vorgesehen. Zwischen Bogislavstraße und Schlossstraße wird eine neue Straßenverbindung zur Erschließung der dort geplanten Nutzungen vorgesehen.

Mit dem konzipierten Verkehrssystem wird die bereits im Rahmen der Stadterneuerung vorgesehene Verlagerung des fließenden Verkehrs von der Hafenstraße in die Franzstraße planungsrechtlich umgesetzt. Die baulich bereits umgesetzte Freiflächengestaltung für eine bis zur östlichen Uferpromenade verlängerte Aufenthaltsnutzung an der Hafenstraße (Museumshafen) kann dadurch vollendet werden.

Als Erschließungsstraßen für die nördliche Schlossinsel wird künftig der festgesetzte Straßenring aus Franzstraße, Schlossstraße und Bogislavstraße fungieren. Die Anbindung der Horn-Werft erfolgt entsprechend der langfristigen Verkehrskonzeption des städtebaulichen Rahmenplans für die Altstadt über die Franzstraße. Die Horn-Werft muss für Schwerlastverkehr mit Nutzlasten > 20 t und Fahrzeuglängen > 20 m erreichbar sein (Anforderung der Schiffswerft Horn GmbH), Anhand der erforderlichen Eckausrundungen wurde dazu nachgewiesen, dass Lastzüge mit einem äußeren Wenderadius von 12,5 m innerhalb der vorgesehenen Verkehrsführung (Hafenstraße / Bogislavstraße / Franzstraße / Hafenstraße) die Werft erreichen. Weiterhin wurde für einen Spezialkran (Autokran GMK 5180), der episodisch von der Werft angefordert wird, anhand der Schleppkurven der Flächenbedarf in den Kurven-/Einmündungsbereichen der künftig vorgesehenen Fahrstrecke überprüft. Die Festsetzung der Verkehrsflächen erwies sich als ausreichend, wobei eine Straßenaufweitung der Hafenstraße zu Lasten des Flst. 1 erforderlich wurde. Der betroffene Seglerverein „Wolgaster Greif“ e.V. hat der Straßenaufweitung mit der Maßgabe zugestimmt, dass Zaun und Anpflanzungen nach der Maßnahme ordnungsgemäß wiederherzustellen sind.

Zur funktionsgerechten Herstellung des Erschließungsstraßennetzes sind ca. 2.100 m² Verkehrsflächen zu erneuern (Franzstraße, Nordabschnitt Hafenstraße). Ca. 3.200 m² sind faktisch neu herzustellen (Schlossstraße Bogislavstraße und Verbindungsbogen).

Die nordöstliche Uferkante wird entsprechend dem Planungsziel ‚Uferpromenade‘ als öffentliche Fläche für den Fußgängerverkehr festgesetzt. Über eine zentral gelegene weitere Fußgängerfläche erfolgt der Anschluss an das sonstige öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Wolgast.

Ergänzende Fußgängerflächen, die für die Funktion und Erreichbarkeit des Gesamtverkehrssystems nicht vordringlich erforderlich werden als Privatwege festgesetzt.

Für die Belange des Ruhenden Verkehrs werden private und öffentliche Stellplatzflächen festgesetzt. Die südöstlich des Baugebietes SO/F 4 festgesetzte private Stellplatzanlage kann mit ca. 34 Pkw-Stellflächen den Bedarf dieser Baufläche gut abdecken. Die gesonderte Festsetzung erfolgt insbesondere, um eine planungsrechtlich verbindliche Klärung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück (WB 1) zu ermöglichen.

Für die Baugebiete MI 4 und SO/WM 5 stehen ausreichende Baugebietsflächen zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs zur Verfügung. Die Festsetzung entsprechender Flächen für den ruhenden Verkehr ist hier deshalb nicht erforderlich.

Für die Belange des öffentlichen Stellplatzbedarf und zur Unterbringung des privaten Bedarfs von den Baugebieten SO/H 1, SO/GMF 2, 3 wird eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Hier sind zunächst ebenerdig ca. 80 Parkstände realisierbar. Zur Unterbringung auch des privaten Bedarfs ist hier die Errichtung eines Parkhauses erforderlich. Bei einer Ausführung mit 3 Ebenen können etwa 150 Parkstände realisiert werden.

Eine Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass aufgrund des im Plangebiet erzeugten Fahrverkehrs Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden zu erwarten sind und dass bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h Reduzierungen der Beurteilungspegel um 2 – 3 dB(A) möglich sind. Als Lärminderungsmaßnahme ist im Plangebiet deshalb eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen. Dies ist eine verkehrsorganisatorische Maßnahme, die außerhalb der Regelungskompetenz der Stadt Wolgast liegt und in der Zuständigkeit der Landrätin durch die untere Verkehrsbehörde verfügt werden muss. Eine derartige Verlagerung der Konfliktbewältigung auf dem B-Plan nachfolgende Entscheidungsebenen ist zulässig, wenn im Aufstellungsverfahren geklärt werden kann, dass die Maßnahme später nicht auf Umsetzungshindernisse oder unüberwindbare Bedenken trifft. Hierzu dient das Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB.

5.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist wasser- und abwassertechnisch, elektrotechnisch sowie mit Gas und Telekommunikation erschlossen. Dabei ist für den südöstlichen Teils des Plangebietes jeweils eine Erweiterung der vorhandenen Erschließungssysteme erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal ‚Schlossinsel‘, das das gesamte Plangebiet erfasst, wird auf die Notwendigkeit einer archäologischen Grabungsbegleitung aller Tiefbauarbeiten hingewiesen. Für jegliche Bodeneingriffe ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erforderlich.

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Festland Wolgast maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die hinzukommenden Nutzungen (SO/H 1; SO/GMF 2, 3; SO/F 4 und MI 4) mit insges. max. 16.000 m² BGF ist unter Berücksichtigung der angestrebten und zugelassenen Nutzungsarten ein Wasserverbrauch von ca. 106 m³/d anzunehmen. Dieser Trinkwasserbedarf kann über das im Umfeld der Neubuaareale vorhandene Versorgungsnetz abgesichert werden.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Stadt und wird über eine Löschwasserentnahmestelle aus der Peene gewährleistet. Mit der örtlichen Feuerwehr ist eine für die zuverlässige Löschwasserbereitstellung zu unterschiedlichen Witterungsbedingungen ausreichend ge-

eignete Ausstattung der Entnahmestelle abzustimmen. Ein Nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung ergibt sich aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405⁴ für die Planung eine erforderliche Löschwassermenge von 92 m³/h (1600 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll.

Im Plangebiet ist der Ausbau des bestehenden öffentlichen Regenwassernetzes erforderlich, da eine ausreichender Versickerungshorizont örtlich nicht gegeben ist. Es ist vorgesehen, das Regenwasser von den Verkehrsflächen und von den privaten Baugrundstücken in den Peenestrom als örtliche Vorflut einzuleiten. Für diese Gewässerbenutzung ist das StALU Stralsund die zuständige Genehmigungsbehörde. Zzt. bestehen an der westlichen Plangebietsgrenze 4 Einleitstellen in den Schlossgraben (3 x Hafensstraße, 1 x ehem. Philippstr./Segelverein). Eine weitere Einleitstelle wird an der östlichen Plangebietsgrenze vorgehalten; das Einleitbauwerk wurde im Zuge einer Erneuerung des Uferbollwerks errichtet, wird zzt. jedoch noch nicht genutzt.

Im Bereich Schlossstraße verfügt der Regenwasserkanal über geringe Kapazitätsreserven. Im sonstigen Bestand sind Netzverstärkungen problematisch bzw. kostenintensiv, da das Kanalnetz unterhalb eines Geotextils verlegt wurde, das bei Eingriffen flächig wiederherzustellen ist.

Die RW-Netzergänzungen sollten deshalb vorzugsweise auf die Einleitstelle in den Peenestrom orientiert werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird gem. § 55 (2) WHG im Trennsystem erschlossen. Die nördliche Schlossinsel ist schmutzwassertechnisch erschlossen. Der Zweckverband betreibt hier eine zentrale Schmutzwasseranlage (Druckentwässerung). An diese Anlage können weitere Nutzer angeschlossen werden. Über ggf. erforderliche Netzerweiterungen kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfszahlen und entsprechenden hydraulischen Berechnungen entschieden werden.

Energie:

Die Gas und Eit-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet. Im öffentlichen Bauraum der bestehenden Straßen sind Gas- und Eit-Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Vor Baumaßnahmen sind Zustimmungen von den Versorgungsträgern einzuholen.

Für das Plangebiet ist eine Energieversorgung mit Erdgas möglich. Dies kann in ausreichender Menge aus dem vorhandenem Niederdrucknetz gewährleistet werden. Die Gas-Leitungstrasse nach DIN 1998 ist im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

Die Einordnung der Kabel zur Stromversorgung des Gebietes erfolgt gem. DIN 1998 im öffentlichen Bauraum. In Abhängigkeit vom Leistungsbedarf der künftigen Nutzungen ist ggf. über die Neuerrichtung einer Trafostation zu entscheiden (Platzbedarf 2 x 3 m zzgl. 1 m allseitige Umpflasterung). Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Anlagen der Gas- und Eit-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers

⁴ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden, besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Auf die Vornutzung der südöstlichen Plangebietsfläche wird diesbezüglich nochmals hingewiesen (vgl. Pkt. 2).

Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nur teilweise erschlossen. Im Zuge der Plangebietserschließung ist eine Erweiterung des örtlichen Netzes erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien sind mit den Festsetzungen des B-Plans überwiegend vereinbar. Im Bereich des Baufeldes MI 4 wird eine zzt. funktionslose TK-Linie überplant. Jedoch ist hier aufgrund der Festsetzungen eine vollständige Neuerschließung der Baugebiete unabdingbar.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Kostenbeteiligung des Bauträgers erforderlich. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 2 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

6. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Straßen-, Schienen- und Wasserverkehrs sowie der gewerblichen Betriebe und von Freizeitaktivitäten ermittelt wurden (TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Rostock, 19.04.2013). Die Begutachtung erfolgte zunächst auf der Grundlage des B-Plan-Vorentwurfs (Planfassung v. 09.03.2012). In der Entwurfsfassung des B-Plans (Arbeitsstand 22.03.2013) wurden die vorläufigen Prognoseergebnisse planerisch berücksichtigt. Nach Billigung des Planentwurfs durch die Stadtvertretung am 15.04.2013 erfolgte eine abschließende Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionssituation im Plangebiet, in deren Ergebnis der Planentwurf nochmals entsprechend den Erfordernissen des Lärmschutzes angepasst wurde (Planfassung vom 03.05.2013).

Der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen ist der Beurteilungspegel L_p . Er wurde an 20 jeweils maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Für gewerbliche sowie für Sport- und Freizeitanlagen ist dabei gem. TA Lärm für den Nachtzeitraum diejenige volle (Nacht-)Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für unterschiedliche Gebietsnutzungsarten angegeben. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Sie stellen eine sachverständige Konkretisierung der gem. § 1 (6) BauGB in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Immissionsschutzes dar, die in eine sachgerechte Abwägung mit anderen durch den Bebauungsplan berührten Belangen einzustellen sind.

Bei prognostizierten Überschreitungen dieser schalltechnischen Orientierungswerte werden in der Schallimmissionsprognose entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung vorgeschlagen, die in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB eingestellt wurden. Die Ergebnisse dieser Abwägung wurden im Bebauungsplan als Vorkehrungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB berücksichtigt oder erfordern entsprechende Maßnahmen in nachfolgenden Entscheidungsebenen (hier: Erschließungsplanung).

Gemäß DIN 18005 wurden die Beurteilungspegel „Verkehr gesamt“ als energetische Summe aus Straßen-, Schienen- und Wasserverkehr im Tag- und im Nachtzeitraum ermittelt.

Die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurden nach der RLS-90 berechnet. Als Datengrundlage für den Straßenverkehr dienten die Verkehrsmengenangaben des LUNG M-V für das Jahr 2012, die entsprechend den Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr auf das Jahr 2025 hochgerechnet wurden. Das Binnenverkehrsaufkommen wurde anhand der bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet abgeschätzt.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs erfolgte nach der Richtlinie Schall 03; die entsprechenden Informationen über Art und Anzahl der verkehrenden Züge wurden von der UBB GmbH eingeholt und gelten für das Jahr 2013.

Die Geräuschimmissionen des Wasserverkehrs wurden aufgrund der Angaben des SBA Stralsund über die Anzahl der Schiffsdurchgänge während der Brückenöffnungszeiten - getrennt nach Berufsschiffahrt und öff. Sportbootverkehr - auf der Grundlage der RLS-90 berechnet. Die Ermittlung der Schalleistungspegel der Schiffsbewegungen (Freizeitschiffahrt, Berufsschiffahrt), die der Horn-Werft und der Marina zuzuordnen sind, erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm. Die Geräusche des Sportbootverkehrs des Segelvereins ‚Wolgaster Greif‘ e.V. wurden nach der Freizeitlärmrichtlinie M-V berechnet.

Als gewerbliche Immissionen im Plangebiet werden der Betrieb der Schiffswerft Horn GmbH mit der Schlossinsel-Marina (Arbeitsabläufe im Freien, Arbeiten in der Schlosserhalle bei geöffnetem Tor, Späneabsaugvorrichtung der Tischlerhalle, Slipanlage/Kran/innerbetrieblicher Fahr- und Lieferverkehr, Pkw-Verkehr der Kunden, Marina-Nutzer und Mitarbeiter), der Schüttgutumschlag im Wolgaster Stadthafen und der Betrieb der Getreide AG (hier maßgeblich die in der Sommersaison relevanten Abläufe der Getreideanlieferung und die Abluftanlage der Trocknung) sowie der Betrieb der Peenewerft berücksichtigt. Die Pkw-Stellflächen innerhalb des Plangebietes werden ebenfalls dem Geräuschtyp Gewerbe zugeordnet. Die Ermittlung der Schalleistungspegel dieser gewerblichen Lärmquellen erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm nach dem zusammengefassten Berechnungsverfahren der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage).

Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (ORW):

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel sind jeweils mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wurden gem. DIN 18005 folgende schalltechnische Orientierungswerte (ORW) als Ausdruck der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzungsart zugeordnet:

Besondere Wohngebiete (WB 1 – 3): tags 60 dB(A), nachts 40/45 dB(A);

Mischgebiete (MI 1 – 4): tags 60 dB(A), nachts 45/50 dB(A);

Die Nutzungsstruktur der im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete ist nach ihrer Schutzbedürftigkeit mit der eines Mischgebietes vergleichbar; der nach DIN 18005 angegebene ORW-Rahmen wird deshalb wie folgt eingeschränkt:

Sondergebiete (SO/H 1, SO/GMF 2, 3, SO/F 4): tags 60 dB(A), nachts 45/50 dB(A).

Dabei gilt der geringere Nachtwert jeweils für Gewerbe- und Freizeitlärm und der höhere für Verkehrslärm.

Verkehrslärm:

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Beurteilungspegel „Verkehr gesamt“ an den betrachteten 20 Immissionsorten im Plangebiet tags im Bereich von 36 bis 61 dB(A) und nachts im Bereich von 29 bis 54 dB(A) liegen. Die Geräuschimmissionen werden dabei durch den Straßenverkehr dominiert. Bei Vernachlässigung der Geräuscharten Schienen- und Wasserverkehr reduziert sich das Lärmniveau partiell um max. 1 dB(A).

Im Tagzeitraum werden die ORW weitestgehend eingehalten. Nur an der Südostecke des Baugebietes MI 3 und an der Südecke des südwestlichen Baufensters des Mischgebietes MI 4 (an der Peenemünder Straße) sind tags ORW-Überschreitungen bis 1 dB(A) zu erwarten. Immissionsbestimmend ist dabei für das Gebiet MI 3 der Fahrverkehr im Plangebiet bzw. für das Gebiet MI 4 der Verkehr auf der B 111/Peenemünder Straße.

Im Nachtzeitraum wurden ORW-Überschreitungen für die Baugebiete WB 1 – 3, MI 1, 3, 4 und an der Ostfassade des Gebäudekomplexes Peenemünder Str. 1 prognostiziert. Für die Baugebiete WB 1 und WB 2 wurden an den der Franzstraße zugewandten Fassaden ORW-Überschreitungen von 1 dB(A) berechnet. An den Straßenfassaden der Schlossstraße (WB 1, WB 3) sind nächtliche ORW-Überschreitungen bis 3 dB(A) möglich. Am Südgiebel des Wohnhauses Schlossstraße 7 (WB 3) ist nachts eine ORW-Überschreitung bis 5 dB(A) zu erwarten. In den Baugebieten MI 1 und 3 wurden nächtliche ORW-Überschreitungen von 1 – 2 dB(A) an der Franzstraße / Bogislavstraße ermittelt. Diese nächtlichen ORW-Überschreitungen werden durch den Fahrverkehr im Plangebiet verursacht.

Eine nächtliche ORW-Überschreitung um 3 bis 4 dB(A) an den südöstlichen Baugrenzen des Baugebietes MI 4 bzw. um 1 dB(A) am ehem. Kreishaus geht maßgeblich auf den Verkehr der B 111 zurück; die Geräusche des Fahrverkehrs im Plangebiet sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Die Geräuschimmissionen des Schienen- und Wasserverkehrs sind an den betrachteten Immissionsorten als nicht relevant einzustufen (ORW-Unterschreitungen um >14/11 dB(A) tags/nachts).

Gewerbelärm:

Verursacht durch die Strahlarbeiten im Freien, die von der Schiffswerft Horn GmbH im Sondergebiet SO/M5 durchgeführt werden, entstehen im Tagzeitraum Orientierungswertüberschreitungen bis zu 1 dB(A) an der Nordwestseite des Baugebietes SO/GMF 2 und von 4 – 6 dB(A) im östlichen Teil des Baugebietes SO/F 4, der zunächst nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. Für den Tagzeitraum sind im Plangebiet keine weiteren ORW-Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Im Nachtzeitraum sind in den Bereichen des Baugebietes WB1, die an die benachbart geplante private Stellplatzanlage angrenzen, ORW-Überschreitungen von 2 – 6 dB(A) zu erwarten; sie werden durch die Betriebsgeräusche auf dem Stellplatz und den Fahrverkehr auf der Stellplatzzufahrt verursacht.

Eine festgestellte ORW-Überschreitung nachts bis 3 dB(A) am Nordgiebel des Wohnhauses Schlossstraße 7 (WB 3) wird durch den Betrieb des zugeordneten Stellplatzes verursacht, der von den Anwohnern des Wohnhauses selbst genutzt wird. Diese ORW-Überschreitung bleibt deshalb außer Betracht (vgl. Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg v. 20.07.95 (Az. 3 S 3538/94).

Im Baugebiet MI 2 ist nachts an der Südostfassade des Alten Speichers Hafestraße 4 eine ORW-Überschreitung um 1 dB(A) zu konstatieren. Immissionsbestimmend ist hier der nächtliche Radladerverkehr der Getreide AG im Wolgaster Stadthafen, dessen Immissionsanteil bereits 44 dB(A)

ausmacht. Durch den Betrieb des geplanten öff. Parkplatzes an der zu verlängernden Bogislavstraße erhöht sich der Beurteilungspegel auf die errechneten 46 dB(A).

Freizeitlärm:

Die Freizeitaktivitäten des Segelvereins ‚Wolgaster Greif‘ e.V. verursachen geringe Lärmpegel, die jeweils um mehr als 10 dB(A) unter den gebietsspezifischen Immissionsrichtwerten für die im Plangebiet festgesetzten baulichen Nutzungen liegen. Die sind deshalb immissionschutzrechtlich irrelevant.

Bezüglich möglicher Freizeitlärmwirkungen der geplanten Nutzungen wurde von einer Prognose abgesehen, da die diesbezüglich relevanten Nutzungen des Baugebietes SO/F 4 auf den Innenbereich beschränkt sind und störrelevante Geräuschentwicklungen auf dem geplanten Schlossplatz als seltenes Ereignis i.S.v. Pkt. 7.2 der TA-Lärm bzw. Pkt. 5.4 der Freizeitlärm – Richtlinie M-V zu klassifizieren sind. Zur Gewährleistung dieses Beurteilungsansatzes wurde die Häufigkeit der Platznutzung für Veranstaltungen durch die Textfestsetzung Nr. 3.2 des Bebauungsplans entsprechend beschränkt.

Spitzenpegel:

Nach den Vorschriften der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 ist zusätzlich zu den Beurteilungspegeln das Spitzenpegelkriterium zu untersuchen. Danach liegen Richtwertüberschreitungen auch dann vor, wenn kurzzeitig Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte um mehr als 30/20 dB(A) tags/nachts auftreten. Im Plangebiet können Spitzenpegel von bis zu 99,5 dB(A) durch das Schlagen von Türen und Kofferraumklappen auf den vorgesehenen Pkw-Stellplätzen und von bis zu 130 dB(A) z.B. durch das Scheppern herunterfallender Metallteile auf dem Betriebsgelände der Horn-Werft hervorgerufen werden. Da die Betriebsvorgänge der Schiffswerft Horn GmbH nur tagsüber stattfinden, treten nachts dort keine Spitzenpegel auf.

Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die Immissionsschalldruckpegel der vg. Geräuschspitzen, im Plangebiet die gebietsspezifischen Richtwerte tags an allen Immissionsorten einhalten.

Im Nachtzeitraum sind, ausgehend von den Pkw-Stellflächen, Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums festzustellen. Im Baugebiet WB 1 sind die Wohnhäuser Hafestraße 11 und Schlossstraße 6 mit Richtwertüberschreitungen von 11 bzw. 4 dB(A) durch die benachbart geplante Stellplatzanlage betroffen. Das Wohnhaus Schlossstraße 6 ist darüber hinaus durch den gegenüberliegenden Stellplatz (Bestand) mit einer Richtwertüberschreitung bis 6 dB(A) betroffen.

An der Südostseite der Baugebiete MI 2 und MI 3 ist aufgrund des benachbarten öffentlichen Parkplatzes nachts eine Richtwertüberschreitung von 4 bzw. 13 dB(A) möglich.

Darüber hinaus festgestellte Spitzenpegelüberschreitungen am Nordostgiebel des Wohnhauses Schlossstraße 7 (WB 3) um bis zu 13 dB(A) aufgrund des hauseigenen Stellplatzes sind aufgrund der einschlägigen Rechtssprechung des VGH Baden-Württemberg (s.o.) für die Planung irrelevant.

Ergebnisdiskussion und Schutzvorkehrungen:

Die verkehrsbedingten Orientierungswertüberschreitungen werden unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehungen der B 111 und bei einer Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf den Verkehrswegen im Plangebiet weitestgehend kompensiert.

In der Prioritätenliste des Bauministeriums MV ist die Realisierung der OU Wolgast mit Baustart 2017 verzeichnet. Nach Fertigstellung der OU erfolgt eine Herabstufung der Peenemünder Straße in die Straßengattung ‚Landesstraße‘. Die mit der OU verbundenen Entlastungseffekte auf der Peenemünder Straße sind damit für den Umsetzungszeitraum des B-Plans relevant. Nach den ‚Verkehrswirtschaftlichen Untersuchungen zur B111 - Ortsumfahrung Wolgast / Verkehrsnachfrage Analyse 2001/2015‘ im Auftrag des SBA Stralsund (PLANIVER GmbH 05/2002) wurde für die Peenemünder Straße eine Reduzierung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs auf 12.500 Kfz/d (Saisonszeitraum) prognostiziert. Unter Berücksichtigung dieser verringerten Verkehrsmengen (hochgerechnet auf das Jahr 2025) tritt eine Reduzierung der nächtlichen Beurteilungspegel für das Baugebiet MI 4 um 3 dB(A) ein, da die Geräusche des Fahrverkehrs auf der B 111 (Peenemünder Straße) hier immissionsbestimmend sind. Im Tagzeitraum wirkt sich die Verkehrsmengenreduzierung nur unwesentlich auf den Beurteilungspegel aus. Für das südwestliche Baufenster im Baugebiet MI 4 verbleibt damit eine ORW-Überschreitung von 1 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum. Diese ORW-Überschreitung um 1 dB(A) wird für die Planung toleriert. Die Überschreitung wird durch die Festsetzung entsprechender Anforderungen an das Luftschalldämmmaß der Außenbauteile im gem. DIN 4109 kompensiert (Teil B Nr. 4.3).

Wird als Lärminderungsmaßnahme auf den Verkehrswegen im Plangebiet die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt, sind an den überprüften Immissionsorten Pegelreduzierungen um 2 bis 3 dB(A) zu erwarten. Als Folge wird der ORW in den Baugebieten WB 1 und 2 an den der Franzstraße zugewandten Fassaden auch im Nachtzeitraum unterschritten. Ebenfalls wird der ORW für die Baugebiete

MI 1 und 3 dadurch eingehalten. An den der Schlossstraße zugewandten Fassaden (WB 1, WB 3) verbleiben nachts ORW-Überschreitungen von 1 dB(A), am Südgiebel des Wohnhauses Schlossstraße 7 (WB 3) reduziert sich die ORW-Überschreitung auf 3 dB(A).

Die als Lärminderungsmaßnahme vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist eine verkehrsorganisatorische Maßnahme, die außerhalb der Regelungskompetenz der Stadt Wolgast liegt und in der Zuständigkeit der Landrätin durch die untere Verkehrsbehörde verfügt werden muss. Eine derartige Verlagerung der Konfliktbewältigung auf dem B-Plan nachfolgende Entscheidungsebenen ist zulässig, wenn im Aufstellungsverfahren geklärt werden kann, dass die Maßnahme später nicht auf Umsetzungshindernisse oder unüberwindbare Bedenken trifft (Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB).

Die durch Gewerbelärm bedingten ORW-Überschreitungen um 1 – 6 dB(A)(tagsüber) in den Baugebieten SO/GMF 2 und SO/F 4 werden von der Horn-Werft durch die Strahlarbeiten im Freien hervorgerufen. Nach den Planungen der Schiffswerft Horn GmbH, die auch Gegenstand der Bebauungsplan-Festsetzungen sind, ist im südlichen Baufenster des Sondergebietes SO/WM 5 ein Hallenneubau beabsichtigt, der u.a. eine Verlagerung dieser Arbeiten in die neu zu errichtende Halle vorsieht. Unter dieser Voraussetzung und wenn bei der Ausführung der Umfassungsbauteile des Hallenneubaus ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w' > 25$ dB realisiert wird und weiter, wenn die Hallenzugänge (Tore) an den nordöstlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeseiten vorgesehen werden, wird der ORW für die besagten Baugebiete SO/GMF 2 und SO/F 4 eingehalten bzw. unterschritten. Die vg. lärmschutztechnischen Voraussetzungen werden dazu als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen (TF 4.1). Die Stadt Wolgast ist rechtlich jedoch nicht ermächtigt, im Bebauungsplan verbindliche Umsetzungsfristen für den von der Schiffswerft Horn GmbH geplanten Hallenneubau zu regeln. Bis zur Realisierung des Hallenneubaus und der Verlagerung der Strahlarbeiten in den Gebäudeinnenraum ist deshalb von der prognostizierten ORW-Überschreitung auszugehen. Die Höhe der Überschreitung ist erheblich und nicht mit gesunden Umweltbedingungen und dem Schutzanspruch für die im Baugebiet SO/F 4 festgesetzten Ferienappartements vereinbar. Die Zulässigkeit der gem. Teil B Nr. 1.5 vorgesehenen Ferienappartements wird deshalb in Teil B Nr. 4.2 aus Immissionsschutzgründen an die aufschiebende Bedingung einer tatsächlichen Umsetzung der o.g. Immissionsschutzvorkehrungen geknüpft (Hallenneubau, Verlagerung der Strahlarbeiten). Einstweilen sind nach dem B-Plan damit nur die sonstigen, in Teil B Nr. 1.5 zugelassenen Nutzungsarten realisierbar. Die im Baugebiet SO/GMF 2 bis zur Realisierung des Hallenneubaus und der Verlagerung der Strahlarbeiten vorübergehend verbleibende ORW-Überschreitung um 1 dB(A) ist hingegen geringfügig und wird für die Planung toleriert. Die Überschreitung wird durch die Festsetzung entsprechender Anforderungen an das Luftschalldämmmaß der Außenbauteile im SO/GMF 2 gem. DIN 4109 kompensiert (Teil B Nr. 4.3).

Für die festgestellte ORW-Überschreitung (nachts) im Baugebiet MI 2 ist der nächtliche Radladerverkehr auf dem Betriebsgelände der Getreide AG im Wolgaster Stadthafen immissionsbestimmend. Es handelt sich hier um eine bestehende Situation, die nicht durch die im Plangebiet neu zugelassenen Nutzungen ausgelöst wird; aufgrund der zusätzlichen Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes in Nachbarschaft zum Baugebiet MI 2 wird der Beurteilungspegel nachts lediglich um 2 dB(A) auf insgesamt 46 dB(A) erhöht. Die Getreide AG plant eine Aufgabe ihres Betriebsstandortes im Wolgaster Stadthafen und sieht einen Umzug in den Wolgaster Südhafen vor. Sie hat hier ein Betriebsgrundstück erworben, auf dem 2012 mit dem Neubau einer Halle begonnen wurde; mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme ist noch 2013 zu rechnen. Die bestehende geringfügige ORW-Überschreitung im Baugebiet MI 2 des Plangebietes wird damit absehbar gegenstandslos; Lärmschutzmaßnahmen sind hier deshalb nicht erforderlich.

An der nordöstlichen Grenze des Baugebietes WB 1 wurden für den Nachtzeitraum ORW-Überschreitungen festgestellt, die maßgeblich durch den Betrieb des angrenzend festgesetzten Pkw-Stellplatzes verursacht werden. Die hier berechneten ORW-Überschreitungen von 2 – 6 dB(A) können durch Beschränkung des Nutzungsregimes des Stellplatzes auf den Tagzeitraum vermieden werden. Der Ausschluss eines nächtlichen Betriebes liegt allerdings außerhalb der planungsrechtlichen Regelungskompetenz der Stadt. Deshalb sind hier zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu sind die Fahrbahnoberfläche des Stellplatzes in Asphalt (oder kleinfugigem, ungefastem Pflaster) auszuführen, entlang der Südwestseite der Stellplatzanlage eine Schallschutzwand der Höhe 3,5 m und entlang der Südostseite eine Schallschutzwand der Höhe 2,0 m zu errichten. Die Wirksamkeit der vg. Maßnahmen (Einhaltung der ORW) wurde in der Schallimmissionsprognose nachgewiesen. Die genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen am Stellplatz wurden im B-Plan unter Teil B Nr. 4.4 verbindlich festgesetzt. Da die aus Lärmschutzgründen erforderlichen Wandkonstruktionen u.U. gleichzeitig eine unerwünschte Raumwirkung auf die Nachbargrundstücke erzeugen, wird die o.a. Empfehlung zur Vermeidung eines Nachtbetriebes des Stellplatzes als Ausnahmekriterium in die Festsetzung aufgenommen.

Die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Baugebiet WB 1 an den lärmzugewandten Seiten des benachbarten Pkw-Stellplatzes werden durch die vg. Schallschutzmaßnahmen (TF. 4.4) gleichermaßen vermieden.

Die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums am Nordostgiebel des Wohnhauses Schlossstraße 7 (WB 3) und an der Südostfassade des Wohnhauses Schlossstraße 6 (WB 1) wird nicht betrachtet, da der verursachende Stellplatz von den Anwohnern genutzt wird und nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg das Spitzenpegelkriterium deshalb keine Anwendung findet.

Die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums in den Baugebieten MI 2 und 3 im Nachtzeitraum um 4 bzw. 13 dB(A), verursacht durch den nächtlichen Betrieb des angrenzend zugelassenen öffentlichen Parkplatzes können organisatorisch durch zeitliche Nutzungseinschränkung oder mittels einer 2,0 m hohen Schallschutzwand kompensiert werden. Eine Schallschutzwand kommt aus stadtgestalterischen und Denkmalschutzgründen (Baudenkmal Alter Speicher, Sichtbeziehung) hier nicht in Betracht. Deshalb wird für den an der verlängerten Bogislavstraße vorgesehenen Parkplatz im Bebauungsplan ein nächtlicher Betrieb ausgeschlossen (Teil B Nr. 4.5).

Lärmpegelbereiche:

Verbleibende Beeinträchtigungen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. durch eine lärmabgewandte Raumorientierung kompensiert werden. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden dazu die Lärmpegelbereiche im Plangebiet auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 berechnet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich dabei aus der Summe der um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen und der Gewerbelärmimmissionen für den Tageszeitraum. Die Berechnung erfolgte ohne Berücksichtigung der vg. Schallschutzmaßnahmen. Das Plangebiet ist danach in die Kategorie der Lärmpegelbereiche II bis IV (Wertfeld SO/WM 5 – Lärmpegelbereich V) einzuordnen. In der Anlage ist eine Übersichtskarte zur Lokalisierung der Lärmpegelbereiche beigefügt.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, je nach Nutzung der Räume, mit den folgenden bewerteten resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
56 bis 60	II	35	30	30
61 bis 65	III	40	35	30
66 bis 70	IV	45	40	35
71 bis 75	V	50	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf dabei der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Der Schutz vor Außenlärm durch baulichen Schallschutz behält seine volle Wirkung nur bei geschlossenen Fenstern. Es ist deshalb auch zu berücksichtigen, dass ein normales Fenster in Kippstellung nur noch ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB aufweist. Es wird deshalb empfohlen, für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Für die Bereiche, in denen auch unter Berücksichtigung der vg., verbindlich geregelten Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte verbleiben und der gesetzliche Schutzanspruch somit nicht vollständig umgesetzt werden kann, wird in Teil B Nr. 4.3 nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Immissionsschutzvorkehrung die Gewährleistung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt. Dies betrifft die Gebiete SO/GMF 2 und MI 4.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Freiraumkonzept:

Das Freiraumkonzept dieses Bebauungsplans basiert auf drei zusammenhängenden öffentlichen Räumen in unterschiedlicher Funktionsausprägung: Hafenstraße mit Museumshafen; Schlossplatz mit archäologischem Informationsangebot und Nutzung als Veranstaltungsort; öffentliche Uferpromenade zwischen einer neuen Stadtkante und dem Landschaftsraum des Peenestroms.

Eine Verbindung dieser öffentlichen Bereiche erfolgt über die Schlossstraße und die Bogislavstraße.

Eingriffsregelung:

Wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund des B-Plans zu erwarten sind, als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist deshalb nicht anzuwenden; eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt die Fällung von insgesamt 2 Bäumen voraus (Flst. 15/10, 15/11 - öff. Parkhaus südlich der Bogislavstraße), die dem gesetzlichen Schutz gem. § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Die Fällung bedarf einer Ausnahmeentscheidung der unteren Naturschutzbehörde. Für die entsprechend Baumschutzkompensationserlass in diesem Zusammenhang vorgesehene Ersatzpflanzung sind in ausreichender Zahl entsprechende Standorte einschließlich der erforderlichen Pflanzqualität im Plangebiet festgesetzt.

Die Ersatzfestlegung erfolgt verbindlich im Zusammenhang mit der durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu beantragenden Fällgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Der gesetzliche Baumschutz bleibt von den Festsetzungen des B-Plans grundsätzlich unberührt; die vg. Ausführungen sind insoweit als Vormerkungen zu verstehen. Sie dienen hier der Gewährleistung der erforderlichen Erschließungssicherheit (Durchführbarkeit der Planung), indem im Aufstellungsverfahren eine Klärung über die (spätere) Möglichkeit der Erteilung einer Genehmigung nach § 18 NatSchAG vorgenommen wird.

Für die im Zuge der Plandurchführung aufgrund der B-Plan-Festsetzungen anzulegenden Anpflanzungen wird auf den in § 40 BNatSchG verankerten Schutz heimischer Ökosysteme vor Tieren und Pflanzen nichtheimischer oder invasiver Arten hingewiesen. Die Vorschrift, beim Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur gebietseigene Gehölze zu verwenden, also solches Pflanzmaterial, das seinen genetischen Ursprung in dem Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“ hat, ist an die Ebene der Ausführungsplanung gerichtet (Ausschreibung der Anpflanzungen, ausführenden Landschaftsbaubetriebe und Lieferanten / Baumschulen). Für den B-Plan ergibt sich (auch mangels hinreichender Festsetzungsermächtigung) kein Regelungserfordernis.

Artenschutz:

Durch die Entscheidungen des EuGH (insbesondere Urteil vom 10.01.06, Az. C 98/03) und nachfolgend des BVerwG sowie mit den Novellen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.12.07 und vom 29.07.09 wurde klargestellt, dass der Artenschutz zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in B-Plänen zu beachten ist.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan erfolgte für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Vorentwurfsplanung. Hinweise auf das Auftreten besonders geschützter Arten i.S. v. § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Für die abzubre-

chenden Gebäude Peenemünder Str. 2 (Flst. 19/2) konnte jedoch eine Nutzung durch gebäudebewohnende Brutvogelarten oder eine Sommer- oder Zwischenquartiernutzung durch Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist im Bereich der Bäume und Sträucher, die beseitigt werden sollen bis zum Beginn von Baumaßnahmen jederzeit eine saisonale Nutzung durch Brutvogel möglich. Deshalb wurden als Hinweis B unter dem Textteil des B-Plans die artenschutzrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz gebäudebewohnender Tierarten und von Brutvögeln für die Bauausführungsebene gesondert aufgeführt.

8. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete	32.913
	WB 1	2.875
	WB 2	902
	WB 3	1.037
	MI 1	1.988
	MI 2	607
	MI 3	421
	MI 4	3.666
	SO/H 1	2.825
	SO/GMF 2	1.553
	SO/GMF 3	1.517
	SO/F 4	4.190
	SO/WM 5	11.332
2.	Verkehrsflächen	18.125
	Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)	5.837
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	8.428
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ruhender Verkehr)	3.860
3.	Grünflächen	10.800
	Festplatz (Schlossplatz), öffentlich	6.626
	Straßenbegleitgrün (B 111), öffentlich	1.162
	Vereinsgelände Wassersport (Segelverein, Kanuverein), privat	2.674
	Schutzgrün, privat	338
Σ	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	61.838

Tabelle 1: Flächenbilanz

9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Auf die besonderen Pflichten beim Umgang mit dem Bodendenkmal Schlossinsel (gesamtes Plangebiet) wird nochmals hingewiesen (sh. Teil B Nr. 7.1). Die nachgezeichnete Umgrenzung des ehemaligen Schlosses dient insoweit v.a. Informationszwecken und dient der besseren Orientierbarkeit bei der Abstimmung zwischen Planungen und Bodendenkmalpflege.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Unterschreitungen dieses Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Baumpflanzungen im Ab-

stand von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Bei der Erschließung und Bebauung ggf. aufgefundene Leitungssysteme (Drainagen, sonst. Rohrleitungen) sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes an Bundeswasserstraßen wird darauf hingewiesen, dass nach §§ 31, 34 WaStrG für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen ist (Wasser- und Schiffsamt Stralsund - WSA), in der die Belange der Schifffahrt ggf. durch Auflagen berücksichtigt werden. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung Beeinträchtigungen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte und Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Für die Umsetzung der unverbindlichen Vorhabenplanung im östlich dem B-Plangebiet vorgelagerten, wasserseitigen Bereich zur Errichtung einer Hafen- und Freianlage sowie schwimmender Häuser ist eine Inkommunalisierung der Wasserflächen erforderlich.

Anlage: Übersichtsplan: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (vgl. Pkt. 6)

