Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Bekanntmachung

Die 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 12.11.2020 statt.
Beginn: 17:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus

Die Vorgaben der aktuellen Landesverordnungen in Bezug auf die Corona-Pandemie schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung für Pressevertreter.
Sofern die Teilhabe für weitere Gäste zulässig ist, gilt diese unter folgenden Bedingungen:

- das Tragen von Mund-Nasen-Bedeckung im Rathaus ist vorgeschrieben
- die Angabe der Kontaktdaten (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer) ist verpflichtend und unterliegen einer Plausibilitätsprüfung
- die Sitzplätze sind im Abstand von mindestens 1,5 Metern zueinander angeordnet
- die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Abstandsregelung begrenzt

Weitere Einschränkungen / Änderungen bleiben vorbehalten.
Ausdrücklich erfolgt der Hinweis, dass Personen, die erkrankt sind oder Symptome einer Erkrankung (insb. Fieber, Husten) aufweisen, nicht zur Sitzung erscheinen.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1	Bestätigung der Tagesordnung
2	Bestätigung der Niederschrift der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 15.10.2020
3	Beratung zu Beschlussvorlagen
3.1	Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: B 0069/2020
3.2	Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung) Vorlage: B 0038/2020
3.3	Satzung der Hansestadt Stralsund über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Tribseer Vorstadt" - Sanierungssatzung - Vorlage: B 0072/2020
4	Beratung zu aktuellen Themen
4.1	Sachstand: Planung und Baufortschritt Badeanstalt

4.2 Sachstand: Verlegung Busbahnhof

4.3 Neugestaltung Grünfläche vor der Reiferbahn

5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

6.1 Zustimmung zum Abschluss des Erschließungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“
Vorlage: B 0074/2020

6.2 Förderung Marienstraße 2-4 Ärztehaus
Vorlage: H 0109/2020

7 Beratung zu aktuellen Themen

8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Stefan Bauschke
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 15.10.2020
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:05 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r
Herr Thomas Haack
Herr Jürgen Suhr

Mitglieder
Herr Christian Binder
Herr Volker Borbe
Herr Jan Gottschling
Herr Ulrich Grösser
Herr Stefan Nachtwey

Vertreter
Herr Bernd Röll — Vertretung für Frau Ute Bartel

Protokollführer
Frau Gaby Ely

von der Verwaltung
Frau Steffi Behrendt
Herr Andre Kretzschmar
Herr Dr. Burkhard Kunkel
Herr Stephan Latzko
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Herr Thomas Struwe
Frau Heidi Waschki
Frau Kristina Wilcke
Frau Karin Zech

Gäste
Frau Heike Jeziorski
Herr Peter Mühle
Christine Peters

Tagesordnung:

1 Bestätigung der Tagesordnung

2 Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschus-

ses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 03.09.2020

3 Beratung zu Beschlussvorlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 73 der Hansestadt Stralsund "Parkplatz Berufsschulcampus in Grünhufe" - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 22. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0054/2020

4 Beratung zu aktuellen Themen

4.1 Beschilderung Mägdebrunnen
Einreicher: SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0032/2020

Änderungsantrag zu TOP 9.8 - Beschilderung Mägdebrunnen
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0070/2020

4.2 Absenken der Bordsteine im Elisabethweg 12a/12b
Einreicherin: Sandra Heischkel AfD
Vorlage: AN 0104/2020

4.3 Ausweisung städtischer Flächen für Baumpflanzungen durch Bürger
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0241/2019

5 Verschiedenes

9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:
Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.
Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen/Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 03.09.2020

Die Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 03.09.2020 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 73 der Hansestadt Stralsund "Parkplatz Berufsschulcampus in Grünhufe" - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 22. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0054/2020

Frau Zech erläutert den Ausschussmitgliedern, dass der Landkreis an die Stadt herangetreten ist und den Berufsschulcampus in Grünhufe mit Gebäuden und Stellplätzen erweitern möchte. Zusätzlich sollen Stellplätze nördlich der Lindenallee entstehen, wo der Landkreis aber kein Baurecht besitzt. Deshalb soll ein Bebauungsplan mit dem Ziel erstellt werden, dieses Grundstück dann an den Landkreis zu verkaufen.

Herr Bauschke stellt dazu die Frage, ob auch eine Querungshilfe über die Lindenallee vorgesehen ist, wozu jedoch noch keine Aussage getroffen werden kann.

Herr Suhr erfragt, ob es noch andere Optionen gibt und wie werthaltig die Grünfläche ist, die bebaut werden soll. Frau Zech erklärt, dass eine Einschätzung der Grünfläche erst im weiteren Verfahren erfolgt. Zudem hat der Landkreis die Absicht, sich an einem Standort zu erweitern, wodurch es logistisch sinnvoll ist, dieses Gebiet zu nutzen.

Es gibt keine weiteren Fragen. Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0054/2020 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Beschilderung Mägdebrunnen
Einreicher: SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0032/2020

Zu Beginn erläutert Herr Bauschke nochmal die zu klärenden Fragen zum Thema, ob und wie eine Beschilderung am Mägdebrunnen notwendig und möglich ist.
Grundsätzlich merkt Frau Wilcke dazu an, dass zunächst zu klären ist, ob der Bedarf da ist und der Künstler möchte, dass eine Beschilderung vorhanden ist.
Frau Behrendt führt dazu aus, dass es sich um ein komplexes Thema handelt, der viele Bereiche berührt.
Der Mägdebrunnen gilt offiziell als Kunstwerk im öffentlichen Raum und stammt von Günter Kaden aus dem Jahre 2003. Günter Kaden hat seinem Kunstwerk keinen Namen geben, weil er wollte, dass die Betrachter selber einen finden und die Interpretation offenlassen wollte. Bei einer möglichen Beschilderung müsst man sich auf einen Inhalt verständigen, der die Interpretation dann nicht mehr möglich macht. Das Amt 40 rät deshalb von einer Beschilderung ab.
Aus Sicht von Herrn Dr. Kunkel ist eine Beschilderung ebenfalls schwierig, da nicht gesagt werden kann, ob es überhaupt richtig ist, was man den Besuchern zur Verfügung stellt und es eine gewisse Freiheit in der Interpretation geben sollte. Zudem kann heutzutage jeder im Internet nachschauen und sich über den Künstler und seine Kunstwerke informieren. Herr Dr. Kunkel spricht sich ebenfalls gegen eine Beschilderung aus.

Herr Röll und Herr Mühle bringen an, dass wenigstens eine Beschilderung mit Namen des Künstlers und Jahr der Entstehung sinnvoll wäre, da man so die Möglichkeit hat, sich weiter zu informieren.

Herr Haack stellt sich auch im Hinblick auf Vandalismus gegen eine Beschilderung, woraufhin Herr Röll anmerkt, dass es dann auch keine Straßenschilder geben dürfte.

Herr Suhr spricht sich für ein Gesamtkonzept aus und nicht dafür, ein einzelnes Kunstwerk zu beschildern.

Herr Bauschke hält fest, dass über das Grundkonzept sowie analoge und digitale Beschilderung nochmal gesprochen werden sollte.

Auf die Frage, ob es ein städtisches Gesamtkonzept zur Beschilderung von touristischen Sehenswürdigkeiten gibt, antwortet Frau Behrendt, dass in der Vergangenheit viele Beschilderungen an historischen Gebäuden oder Sehenswürdigkeiten von unterschiedlichen Akteuren (u.a. von der Tourismuszentrale, der unteren Denkmalschutzbehörde und verschiedenen Initiativen und Privatpersonen) veranlasst worden sind.
Somit ist keine einheitliche Gestaltung möglich gewesen.
Aus Sicht der Amtsleiterin ist es gelungen, die wesentlichen Sehenswürdigkeiten der Stadt zu beschildern. Für konkrete Hinweise, wo Schilder fehlen, ist Frau Behrendt dankbar.

Zur digitalen Informationsbereitstellung sind aus Sicht von Frau Behrendt noch viele Fragen zu klären. Sie nennt die bereits vorhandenen Angebote und weist auf den hohen Zeitaufwand hin, um etwas Ähnliches zu erstellen bzw. anzubieten.

Herr Bauschke merkt dazu an, dass die Möglichkeit bestehen könnte, mit einer App oder einem QR-Code zu arbeiten, mit denen man die Informationen steuern und pflegen kann. Eine Überbeschilderung sollte seiner Meinung nach vermieden werden.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr antwortet Frau Behrendt, dass es zurzeit nicht möglich ist, schnell herauszufinden, um welche Sehenswürdigkeit es sich handelt. Bei einer Stadtführung, die von der Tourismuszentrale angeboten wird, gibt es aber Informationen zum Mägdebrunnen. Sie betont den hohen Pflegeaufwand einer App. Weiterhin ist es möglich, sich vor Reiseantritt eine entsprechende App herunterzuladen und sich so im Vorfeld zu informieren. Momentan sind an dem Brunnen aber keine Informationen verfügbar.

Frau Behrendt teilt weiter mit, dass Herr Dr. Kunkel an einer Bestandserfassung von Kunst im öffentlichen Raum arbeitet und alle Informationen zusammenträgt. Diese Informationen könnten dann auch genutzt werden. In welcher Form und wann, steht aber noch nicht fest.

Herr Kretzschmar von der Tourismuszentrale erklärt, dass an Web-Apps gearbeitet wird, wo die Funktionalität einer App in das Internet geholt wird und datenbankgestützt touristische Inhalte an die Besucher weitergegeben werden. Beispielsweise könnte die Datenbank des Landestourismusverbandes genutzt werden. Die Möglichkeit des QR-Codes kann dafür in Betracht gezogen werden, da die Umsetzung einfach ist.

Herr Bauschke spricht sich dafür aus, das Thema der Web-Apps und der Bereitstellung von Daten in digitaler Form noch einmal im Ausschuss zu diskutieren.

Herr Röll spricht sich bezogen auf den Mägdebrunnen für eine Lösung mit einem QR-Code aus.
Herr Bauschke ist der Ansicht, dass hierzu ein Prüfauftrag an die Verwaltung erfolgen sollte.
Herr Röll zieht den Ursprungsantrag zurück.

Damit hat sich der Antrag erledigt. Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

Änderungsantrag zu TOP 9.8 - Beschilderung Mägdebrunnen
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0070/2020

Der Änderungsantrag wurde unter TOP 4.1 beraten und wird in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses erneut diskutiert.

zu 4.2 Absenken der Bordsteine im Elisabethweg 12a/12b
Einreicherin: Sandra Heischkel AfD
Vorlage: AN 0104/2020

Herr Bauschke stellt zum Antrag die Frage, wie schnell und mit welchem Aufwand eine Absenkung des Bordsteins möglich wäre. Daraufhin antwortet Frau Wilcke, dass es relativ einfach durchführbar ist und ca. 1000 € kosten würde. Es steht jedem Grundstückseigentümer frei, einen entsprechenden Antrag auf eine Zufahrt zustellen. Zur Umsetzung müsste die SWG als Grundstückseigentümer einen Antrag stellen. Sobald der genehmigt ist, kann die Umsetzung beginnen.

Herr Haack befürwortet den Antrag.

Auf Nachfrage erklärt Frau Wilcke noch einmal, dass sie dazu rät, bei der SWG vorzusprechen, dass diese einen entsprechenden Antrag stellen kann.

Herr Grösser nimmt den Hinweis auf und wird ihn an die Fraktion weitergeben.

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen und ist erledigt. Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Ausweisung städtischer Flächen für Baumpflanzungen durch Bürger
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0241/2019

Herr Bauschke nennt den Ausschussmitgliedern noch einmal die noch offenen Fragen aus der Sitzung im März.

Herr Struwe erklärt hierzu, dass Einzelbaumbepflanzungen sich nicht rentieren würden, da die Flächen dafür sehr knapp sind. Dazu kommt, dass Solitärbäume kostspielig sind und die Stadt ihre Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Einschränkungen für die Bepflanzung von Flächen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und Forstgesetzen. Dort ist auch festgelegt, was gepflanzt werden darf. In einem Waldgebiet oder Neuwaldflächen würden Bürgerpflanzaktionen kein Problem darstellen, wobei die Abteilung Forsten sich um die Organisation und Instandhaltung kümmert.
Vorschläge für Durchführungsorte wären eine bestehende Waldfläche in Zitterpenningshagen, Lichtholzböden im Stadtwald und eine Neuwaldfläche „Am Hohen Graben".
Zu der Umsetzung gibt es verschiedene Anfragen von Lehrern und auch öffentliche Pflanztage sind im Gespräch.

Am 28.11. findet solch ein Pflanztag „Am Hohen Graben" in Kooperation mit dem Forstamt Schuenhagen statt bzw. organisiert das Forstamt einen solchen Pflanztag, an dem alle Bürgerinnen und Bürger teilnehmen können. Auf der Fläche können 3.000 bis 4.000 Bäume gepflanzt werden.

Am 04.12. findet im Stadtwald mit Schülern ebenfalls eine Pflanzaktion statt und ein Genehmigungsverfahren für die bestehende Waldfläche von 2 Hektar in Zitterpenningshagen läuft noch.
Insgesamt stehen so 3,5 Hektar zur Verfügung. Denkbar wäre außerdem der Verkauf von Zertifikaten an Bürgerinnen und Bürger, die beim Aufforsten unterstützen wollen. Hier besteht aber noch Klärungsbedarf.

Herr Bauschke und Herr Suhr sind erfreut über die fortgeschrittene Planung.
Der Antrag hat sich damit für Herrn Suhr erledigt.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr antwortet Herr Struwe, dass Geld von einzelnen Privatpersonen oder Unternehmen anzunehmen nicht so leicht ist, weshalb es die Idee der Zertifikate gibt. Hier besteht jedoch noch weiterer Klärungsbedarf.

In Bezug darauf plädiert Herr Suhr dafür, die Idee der Zertifikate erneut im Ausschuss zu beraten, wenn es hierzu neue Erkenntnisse gibt.

Herr Mühle weist auf die Fläche vor dem Dreimörderhaus hin, wo ebenfalls ein paar Bäume gepflanzt werden könnten.

Dem Anliegen des Antrages wird damit entsprochen.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Zum Thema B-Plan XXXLutz weist Herr Röll nochmal darauf hin, dass im weiteren Verfahren deutlich gemacht werden muss, welche Sortimente von XXXLutz angeboten werden können

und welche nicht. Eine Beeinträchtigung der Altstadt dürfe nicht eintreten, wie im Aufstellungsbeschluss festgehalten wurde.

Herr Bauschke erklärt dazu, dass die Randsortimente im weiteren Verfahren abgewogen werden.

Auf Herrn Suhrs Erkundigung nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept antwortet Herr Bauschke, dass er davon ausgeht, dass wenn dieses vorliegt, es im Ausschuss auch beraten wird.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlagen H 0078/2020 und H 0082/2020 dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung empfohlen wurden.

Herr Bauschke schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0069/2020
öffentlich

Titel: Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande„ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	13.10.2020
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	

Sachverhalt:

Das ca. 21,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Freienlande westlich der Lübecker Allee und umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 anteilig die Flurstücke 272, 273/13, 288, 289, 290, 291/3, 292/3, 293/4, 294/5, 295/3, 296/6, 297, 298/8, 299 und 334/1. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Es wird wie folgt begrenzt:
-im Norden durch Grünland- und Waldflächen
-im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee
-im Süden durch Acker- und Waldflächen
-im Westen durch Ackerflächen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes umgeben von öffentlichen Grün-/Ausgleichsflächen. Geplant sind 1- bis 4-geschossige Wohngebäude als Einzelhäuser. Es können etwa 94 Einfamilienhäuser, 11 Mehrfamilienhäuser und bei Bedarf eine Kita oder alternativ 2 weitere Wohnhäuser entstehen. Das Plangebiet wird straßenseitig an die Lindenallee und die Kolberger Straße angeschlossen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH und der Hansestadt Stralsund.

Das Bebauungsplanverfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Mit Beschluss vom 15.09.2016 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im März 2018 durchgeführt.

Der Entwurf (1. Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 30. Januar 2020 durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 03. März bis 16. März lagen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 im Amt für Planung und Bau, Badenstraße 17, Abt. Planung und

Denkmalpflege öffentlich aus (1. Auslegung).

Die Auslegung wurde vom 8. Juni bis 10. Juli 2020 wiederholt, weil die 1. öffentliche Auslegung in Folge der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus und zum Schutz der Bevölkerung nicht im angekündigten Zeitraum gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden konnte.

Im Zuge der TÖB-Beteiligung parallel zur Auslegung sind wesentliche Stellungnahmen eingegangen, die in den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan (GOP) eingearbeitet wurden und zu Änderungen an den Festsetzungen sowie der Plandarstellung führten. Daher fand vom 24.08. bis 07.09.2020 eine erneute Auslegung statt. Da es sich dabei um Änderungen handelte, die nicht die Grundzüge der Planung betrafen, konnte die erneute Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden.

Es gab folgende Änderung gegenüber dem Stand zur 1. Auslegung:

1. Regenwasserableitung:
Zur Rückhaltung und Vorreinigung des Regenwassers vor Einleitung in den Grünhufer Bruch, der über den Mühlgraben in die Stadtteiche und in den Strelasund ableitet, wird am Nordrand des Plangebietes direkt vor Einleitung in den Grünhufer Bruch ein Regenrückhaltebecken geplant. Es ist ca. 800 m² groß, wird künftig umzäunt und erhält einen Weg zur Unterhaltung.

2. Ausgleichsflächen:
Im ersten Entwurf waren die Ausgleichsflächen als extensiv zu pflegende Grünflächen sowie parkartige Grünflächen geplant. Zur Optimierung der ökologischen Bilanz sowie des dauerhaften Pflegeaufwandes werden die Randbereiche nun als Wald festgesetzt. Der um die geplanten Baugrundstücke liegende Streifen im Waldabstand wird ebenso wie die vormals parkartige Grünfläche als extensiv zu pflegende Grünfläche ausgewiesen. Der Nordwestrand des Plangebietes wird aus Artenschutzgründen von der Waldausweisung ausgenommen, um der Feldlerche Zugang zu den Grünflächen als Nahrungshabitat zu sichern.

3. Straßenraumbreiten
In Anpassung an die geplante Fernwärmeversorgung werden die Straßenräume außenliegender Abschnitte der Wohnwege um 1,0 m (Planstraßen B.1, B.2; B.3 und B.4), in einem Abschnitt um 1,5 m (Planstraße B.1) verbreitert. Zur Verkehrsberuhigung und Entlastung der Sammelstraße werden einige Stellplätze in die Wohnwege verlagert. Eine geringfügige Verbreiterung der Sammelstraße um bis zu 1,0 m südlich der Buswendeanlage dient der besseren fußläufigen Anbindung sowie einem flüssigeren Übergang zwischen den Straßenabschnitten A.1 und A.2.

Im Teil B - Text wurden Festsetzungen zur Vorgartengestaltung (Nr. 10.3, unter Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sowie zum Waldabstand (Nr.1.7, unter Art der baulichen Nutzung) ergänzt. Weitere Festsetzungen zu mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden neu aufgenommen. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 7 zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde angepasst.

Im Rahmen der erneuten verkürzten Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die in die Abwägung eingeflossen sind und zu redaktionellen Planänderungen führten.

Es gibt folgende **Änderungen** gegenüber dem Stand zur 2. Auslegung:

Der Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR)/ die untere Naturschutzbehörde (UNB) hat die Bewertung der Hausgärten als kompensationsmindernde Maßnahme des Eingriffs nicht anerkannt. Daher wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

Die Landesforst, das Forstamt Schuenhagen hat eine Umformulierung der Festsetzung 1.7 zum Waldabstand vorgeschlagen. Da es sich nicht um eine inhaltliche Änderung handelt, sondern um eine reine Formulierung, sollte dem Vorschlag gefolgt werden.

Die REWA hat eine Korrektur des Schutzstreifens der vorhandenen Trinkwasserleitung von 6 auf 10 m Breite gefordert. Das wurde eingearbeitet und das GFL im geplanten südwestlich gelegenen Waldstück (AF 3) sowie die Baugrenze des geplanten Aufenthaltsgebäudes für Busfahrer angepasst.

Die REWA hat eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.1.1 von nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe) „am Punkt des Hausanschlusses“ vorgeschlagen. Dieser Bezug setzt den Stand der Technik zur Lage der Rückstauebene um und wurde daher übernommen.

Lösungsvorschlag:

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 4).

Die **Hinweise** vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern; Bergamt Stralsund; Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V; Hauptzollamt Stralsund; Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen; Vodafon Kabel Deutschland GmbH; Deutsche Telekom Technik GmbH; Landesamt für innere Verwaltung M-V; der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH; SWS Energie GmbH; GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH; SWS Telnet GmbH; REWA GmbH; Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“; BUND M-V e.V.; Agrar GmbH Niepars; NABU Nordvorpommern; Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereiche Bau und Planung, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz, Kataster und Vermessung, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft und einem Bürger (Einwender 1) werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten (siehe Anlage 4)

zu folgen:
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) hat in der Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 30.03.2020 auf ein 850 m südlich gelegenes Asphaltmischwerk hingewiesen, was in Kapitel 2.1 der Begründung eingearbeitet wurde.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat in der Stellungnahme vom 07.05.2020 zum 1. Entwurf vorgeschlagen, eine Festsetzung zu Vegetationsflächen in Vorgärten zu ergänzen. Das ist bereits zum 1. Entwurf erfolgt.

Die SWS Energie GmbH hat in der ergänzenden Stellungnahme zum 1. Entwurf im Rahmen der Erschließungsplanung vom 08.05.2020 eingefordert, die Straßenraumbreiten für die

geplante Fernwärmeversorgung anzupassen. Das ist berücksichtigt worden und hat u.a. zur Überarbeitung des 1. Entwurfes geführt.

Die REWA hat in der Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020 darauf hingewiesen, dass das Regenwasserreinigungsbecken im Waldabstand liegt. Die Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen hat in der Ergänzung vom 22.09.2020 zur Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020 der Unterschreitung des Waldabstandes zum Bau des geplanten Absetzbeckens zugestimmt und den Erstaufforstungsbescheid in Aussicht gestellt.

Die Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen gab in den Stellungnahmen zum 1. Entwurf vom 08.04.2020 und zum 2. Entwurf vom 04.09.2020 Anregungen zum Waldabstand hinsichtlich Lagedarstellung und Nutzungsbeschränkungen, welche in den jeweils nachfolgenden Planfassungen berücksichtigt wurden.

Der Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“ hat am 16.04.2020 einen Sedimentrückhalt vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grünhufer Bruch gefordert. Das ist im 2. Entwurf eingearbeitet worden.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR), Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme vom 07.04.2020 eine Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grünhufer Bruch gefordert. Das wurde im 2. Entwurf berücksichtigt. Eine Abstimmung zur Flora und Fauna fand bereits zum Vorentwurf statt, wofür eine faunistische Kartierung erfolgte. Diese wurde im Nachgang zur Stellungnahme per Email am 27.05.2020 anerkannt. Die Wirkfaktoren wurden gemäß HZE angesetzt.

Der LK VR, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme vom 07.09.2020 eine Korrektur der Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen gefordert, welche daraufhin in der Abwägung Berücksichtigung fanden.

teilweise zu folgen:
Der BUND hat in der Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 31.03.2020 eine Vorreinigung des Regenwassers vor Einleitung in das Grünhufer Bruch gefordert. Diese Anregung wurde im 2. Entwurf berücksichtigt. Die Anregung, eine Festsetzung zur dauerhaften Begrünung der Baumscheiben aufzunehmen, fand in die textl. Festsetzungen 9.1 Eingang. Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten wurde eingearbeitet. Eine weitere Ergänzung der Unterlagen zur Festlegung eines Zeitplans für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde nicht berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens durchzuführen sind.

Der NABU Nordvorpommern e.V. hat in der Stellungnahme vom 09.04.2020 zum 1. Entwurf gefordert, die Schwemmschadstoffe vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grünhufer Bruch abzusondern. Das geschieht nach Planänderung zum 2. Entwurf durch die Ölsperre des geplanten Sedimentationsbeckens. Der Mahdtermin wurde entsprechend der Empfehlung angepasst. Die Festsetzung eine Mähgeräte erfolgt allerdings nicht auf B-Plan-Ebene. Ebenso wie keine Festsetzung der Saatgutmischung erfolgt.

Der NABU Nordvorpommern e.V. hat in der Stellungnahme vom 07.09.2020 zum 2. Entwurf erneut die unzureichende Vorreinigung des Niederschlagswassers bemängelt. Dem wird nicht gefolgt, da der Belang durch Planung des Absatzbeckens mit Ölsperre hinreichend berücksichtigt wird. Die geforderte Ausweisung des Grünhufer Bruchs als Schutzgebiet ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem ist es bereits als Biotop geschützt. Der Aspekt des Artenschutzes wurde in enger Abstimmung mit der UNB dahingehend berücksichtigt, dass Acker in Extensivgrünland umgewandelt und somit aufgewertet wird und der nordwestliche Plangebietsrand nur eine einreihige Feldhecke erhält. Der Belang fand also schon eingehende Berücksichtigung in der Planung. Einer darüber hinausgehenden Anregung wird nicht gefolgt. Ähnliches gilt für die Gestaltung der Vorgärten. Die Anregungen

zur Mähtechnik, Saatgutmischung und Beleuchtung finden in der Erschließungsplanung Berücksichtigung, sind aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Anregung zur geplanten Straßenverbindung in Richtung Freienlande wird dahingehend abgewogen, dass die entsprechenden naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestände bei der konkreten Straßenplanung später berücksichtigt werden. Im Rahmen dieses B-Plans wird der Anregung nicht gefolgt.

nicht zu folgen:
Der Bürger (Einwender 1) hat in der Stellungnahme vom 10.07.2020 gefordert, keine weiteren Wohngebiete auszuweisen, weil er keinen Bedarf sieht und um Menschen nicht zum Hausbau und Grundstückskauf zu animieren. Dem wird nicht gefolgt.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für die Planung relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 bis WA 7.
Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im WA 2 bis WA 5 und WA 7 zulässig. Nur im Bereich WA 1 östlich der Planstraße A 1/ A 2 und im WA 6 Nordwesten des Teilgebiets Nord sind neben den o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe außerdem zulässig. Weitere in anderen WA allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Um die zentrale Erschließungsspange (Planstraße A 1 und A 2) baulich zu fassen, sollen drei- bis viergeschossige Gebäude im WA 1 entlang einer Baulinie errichtet werden. Zum Wohngebietsrand hin nimmt die Gebäudehöhe ab. Westlich der Erschließungsspange im WA 2 sowie in den WA 3-Gebieten, im WA 6 (geeignete Standort für eine Kita) und im WA 7 sind zwei- bis dreigeschossige Häuser vorgesehen. Auf den übrigen Bauflächen werden zweigeschossige (WA 4) oder eingeschossige Einzelhäuser (WA 5) geplant.

Für alle Baugebiete gilt die offene Bauweise, d.h. die Länge der Gebäude muss unter 50 m betragen. Am neuen Stadtrand, an dem die eingeschossigen Einzelhäuser mit Walm- oder Zeltdächern vorgesehen sind, beträgt die Gebäudehöhe 8,30 m. Die Gebäude mit geneigtem Dach sind mit einer Firstrichtung parallel zu Straße auszurichten. Die zulässige Gebäudehöhe steigt vom äußeren Wohngebietsrand zur Sammelstraße in Abhängigkeit von der Dachform auf 12,3 m. Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf 0,30 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser (WA 4 und WA 5) auf zwei begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die Grundstücksgröße der freistehenden Einzelhäuser soll mindestens 620 m² betragen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dem Gebiet ein prägendes Erscheinungsbild geben und andererseits auch dazu beitragen, dass sich die neue Stadtrandsiedlung in den verbleibenden Landschaftsraum einfügt.
An den äußeren Rändern der Baugebiete (WA 5) sind für die geplanten eingeschossigen

Einzelhäuser nur Walm- und Zeltdächer mit 25 bis 30 % Neigung vorzusehen. In den WA 4-Gebieten ist neben Walm- und Zeltdächer das Satteldach mit 25 bis 30 % Neigung möglich. Bei geneigten Dächern sind rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.
Entlang der Erschließungsspange (WA 1, WA 2, WA 7) sowie in den Baugebieten WA 3 und WA 6 sind die Gebäude mit Flachdächer zu errichten. Dabei ist bei 3 und 4 geschossigen Gebäuden das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sollen umlaufend mindestens 1,20 m hinter der aufsteigenden Hauswand angeordnet werden.

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind. Zur Betonung des grünen Gebietscharakters sollen Einfriedungen der Grundstücke zur Straße nur in Form von max. 1.20 m hohen Laubholzhecken erfolgen, ggf. ergänzt durch einen offenen Zaun auf der Innenseite. Die Abfallbehälter auf den Grundstücken sind durch Einfriedungen oder Gehölze zu verdecken. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grünhufer Bogen, Lindenallee erreichbar. Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Lindenallee und die Kolberger Straße angeschlossen. Eine künftig eventuelle Straßenverbindung in nordwestliche Richtung zum Ortsteil Freienlande wird in der Planung berücksichtigt, aber erst bei Bedarf ausgeführt.
Der Anschlusspunkt für die Haupterschließung durch die Sammelstraße (Planstraße A 1) an der Lindenallee ist in Verlängerung der jetzigen Buswendeschleife geplant. Die neue Endhaltestelle mit Wendeanlage für den Stadtbus wird mittig zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet eingeordnet. Da im südlichen Abschnitt der Erschließungsspange (Planstraße A 2) kein Bus verkehrt, kann die Verkehrsfläche hier um ca. 5 m schmaler konzipiert werden. Eine Straßenverbreiterung der Kolberger Straße ist nicht vorgesehen.
Das untergeordnete Straßennetz wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Darüber hinaus sind verbindende Geh- und Radwege zum südöstlich benachbarten Wohngebiet (B-Plan 35.1), zum nordöstlich angrenzenden Wohngebietspark Grünhufe und nach Süden in Richtung Langendorf (Ostsee-Center) geplant.
Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt ca. 54 Besucherstellplätze vorgesehen.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets (Elektro-, Telekommunikation-, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen).
Zur Wärmeversorgung ist der Aufbau eines Niedertemperaturnahwärmenetzes geplant. Eine Versorgung mit Gas ist entsprechend nicht vorgesehen.
Zum Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mühlgrabens wurde ein Gutachten erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann nach Vorreinigung durch ein anzulegendes Sedimentationsbecken mit Ölsperre überwiegend in den Grünhufer Bruch/ Mühlgraben und eine begrenzte Menge in den Kanal in der Lindenallee eingeleitet werden. Zur Ableitung des Regenwassers in den Mühlgraben hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Die das Areal durchquerenden Bestandsleitungen (Gashochdruck-, Haupttrinkwasser-, Telekomleitung) werden einschließlich der notwendigen Schutzbereiche im Plan dargestellt. Sie liegen außerhalb der Baugrundstücke.
Für die Wertstofferfassung ist ein zentraler Standort auf Höhe der Buswendeschleife vorgesehen.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

In dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der bisher intensiv genutzten Ackerflächen und der angrenzenden Sukzessions-, Biotop- und Waldflächen. Im Ergebnis der Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.
Die Bauflächen umgebend sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Grünflächen werden in einem ca. 40 m breiten Streifen um die geplante Bebauung als extensive Wiese mit der Option einer extensiven Beweidung als Umtriebsweide gestaltet (AF 1 und 2). Die Randbereiche zum intensiv genutzten Acker auf der südlichen Westseite, ein schmaler Streifen ergänzend zur Ausgleichsfläche des östlich angrenzenden Wohngebietes (B 35.1) sowie zur Skateranlage auf der nördlichen Ostseite werden Wald (AF 3). Der Rand zum Acker auf der nördlichen Westseite wird durch eine einreihige Feldhecke begrenzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird die dem B-Plan 35.1 zugeordnete Sukzessionsfläche AF 4 zugunsten einer zusammenhängenden Wiesenfläche mit Spielplatz nun am Westrand des Wohngebietsparks Grünhufe eingeordnet. Außerdem sind zur Durchgrünung der Baugebiete ca. 64 Bäume (Allee- bzw. Baumreihe) entlang der öffentlichen Straßen vorgesehen.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu ca. 68 % ausgeglichen. Mittig im Innenbogen soll ein öffentlicher Spielplatz für Kinder von 0 bis 12 Jahre in einer Größe von ca. 850 m² eingeordnet werden.

5. Immissionsschutz, Klimaschutz, Störfallbetriebe

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und der Rostocker Chaussee, sowie Freizeitlärm von der nordöstlich im Wohngebietspark gelegenen Skateranlage ein. Durch das neue Wohngebiet erhöht sich andererseits die Verkehrslärmbelastung entlang der vorhandenen Zufahrtsstraßen (Kolberger Straße und Lindenallee).
Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Zur Beurteilung des Lärms wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet. Nach den vorliegenden Ermittlungen für den Bahnlärm werden im südlichen Teilgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag eingehalten, aber der Nachtwert von 45 dB(A) wird geringfügig überschritten.
Der ermittelte Straßenverkehrslärm liegt, mit Ausnahme einer Tageswertüberschreitung von 1,2 dB(A) in der Nähe der Buswendeschleife, unterhalb der Orientierungswerte. Die um 4 dB (A) höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.
Von der Skateranlage sind auch an den kritischen Sonn- und Feiertagen keine unzumutbaren Geräusche zu erwarten, d.h. die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten.
Das Plangebiet liegt überwiegend im Lärmpegelbereich II, nur der südliche Bereich im Lärmpegelbereich III. Somit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude.

Bezüglich des Stadtklimas wird davon ausgegangen, dass der hohe Anteil an Grünflächen im Plangebiet und der mittige Grünzug (Frischluftschneise bei Westwind) ausgleichend wirken.
In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb dessen Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen sind.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dies betrifft überwiegend die z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden sind erheblich, können aber durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend kompensiert werden. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Plangebiet durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu pflegende Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen und Wald. Der Landwirtschaft gehen hier keine bedeutsamen Flächen verloren, da die Bodenwertzahlen unter 50 liegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

7. Flächennutzungsplan/Raumordnung
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der die geplanten Baugebiete als Wohnbauflächen darstellt.

Zu Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.03.2018 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden soll, keine Alternative. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 4 abgewogen.
Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird:

a) gefolgt:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 30.03.2020; Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 08.04.2020 und Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020; Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 07.05.2020; SWS Energie GmbH - ergänzende Stellungnahme zum 1. Entwurf im Rahmen der Erschließungsplanung vom 08.05.2020; REWA - Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020; Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“ - Stellungnahme vom 16.04.2020 zum 1. Entwurf; Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR), Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 07.04.2020 und Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 07.09.2020

b) teilweise gefolgt:
BUND - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 31.03.2020; NABU Nordvorpommern e.V. - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 09.04.2020; NABU Nordvorpommern e.V. - Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 07.09.2020

c) nicht gefolgt:
Bürger (Einwender 1) - Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 10.07.2020

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird der Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westliche der Lindenallee,

Freienlande“, gelegen im Stadtteil Grünhufe, in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Anlagen vom Oktober 2020 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungs-gesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 27.10.2016 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Parallel zum Satzungsbeschluss wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich Landschaftsbau in Höhe von ca. 5,5 Millionen € zu tragen.
Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt zu übergeben. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Beleuchtung wird die Stadt ca. 25.000 €/Jahr kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft
Termin: ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

B39 Beschluss - Anlage 1 Planzeichnung Satzungsfassung Oktober 2020
B39 Beschluss - Anlage 2 Textliche Festsetzungen Oktober 2020
B39 Beschluss - Anlage 3 Übersichtstabelle Stellungnahmen Oktober 2020
B39 Beschluss - Anlage 4 Abwägungsvorschlag Oktober 2020
B39 Beschluss - Anlage 5 Begründung Oktober 2020

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.1

Anlage 1 zum Satzungsbeschluss

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH 6,4 — Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

FH 10,2 — Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Abwasser

Zweckbestimmung Abfall

Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

AF — Ausgleichsfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald

Wald

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz

18.0 — festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung	

Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Hansestadt Stralsund - Amt für Planung und Bau - Abt. Planung und Denkmalpflege

Oktober 2020

TOP Ö 3.1

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 8, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung frei- beruflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbe- treibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.4 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garten-baubetriebe und Tankstellen.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.7 Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes vor 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16; 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO):

2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33% überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist anzuwenden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie bzw. Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 ist mit mindestens 620 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren eine mindestens 850 m² große Spielfläche herzustellen.
Ein Flächenanteil von mind. 30% der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm zu verwenden.
Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteil der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen.

Innerhalb der Grünfläche ist eine Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart zulässig. Der Verkehrsflächenanteil ist auf max. 10% der Grünfläche begrenzt.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL 1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
GFL 2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Anlage von Extensivgrünland
Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.

9.2 Anpflanzung einer Feldhecke
Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine einreihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen 1,00 m. Der Pflanzabstand zu den Außengrenzen der Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden.

9.3 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung
Auf den mit AF 3 und AF 4 (Ausgleichsfläche des benachbarten B-Plangebietes 35.1) gekennzeichneten Flächen ist eine truppweise Initialpflanzung oder eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten auf ca. 30% der Fläche vorzunehmen.
Die Leitungsschutzbereiche in den Maßnahmenflächen sind von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichtholzbodenfläche extensiv zu pflegen.

9.4 In den mit AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart als Verbindung zum östlich anschließenden Stadtgebiet zulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Planstraßen A.1 bis A.3) sind mindestens 64 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm,

3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

10.2 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist je Teilfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

10.3 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15% der Vorgärtenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

11. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB;
§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Dem Bebauungsplangebiet Nr. 39 werden als Ausgleich zugeordnet:
1. die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ außerhalb der Spielflächen und die Ausgleichsflächen AF 1, AF 2 und AF 3 (129.602,88 KFÄ m²) sowie
2. die festgesetzten Laubbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (1.650,00 KFÄ m²).

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109(1989-11) eingehalten werden. Einzuhalten sind folgende Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (1989-11)

Lärm-pegel-bereich	maßgeb-licher Außen-lärm-pegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 und 86 LBauO M-V)

1. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach
Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen mit Flachdach müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.

2. Dachformen, Dachneigungen
Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Fassaden
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

6. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

7. Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßen- abgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m betragen.

8. Sonstige bauliche Anlagen
Luftwärmepumpen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken
Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

10. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der

Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

2. Biotopschutz
Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (§ 20 NatSchAG M-V).

IV. Hinweise

1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
Auf die im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzlisten und weiteren Angaben zu Pflanzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut
Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

3. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Es sind insbesondere die folgenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:
- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde),
- Umsetzung der Wiesenflächen mit der Kennzeichnung AF 1 als bauabschnittsbezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche.

4. Bodenschutz
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

5. Ver- und Entsorgungsleitungen
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

6. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
Zeichnerische Grundlagen des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juli 2020, und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand August bis November 2017.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

In der Übersichtstabelle sind die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfasst. Stellungnahmen zum Vorentwurf sind mit a, Stellungnahmen zum Entwurf mit b und Stellungnahmen zum geänderten Entwurf mit c nummeriert.
Die Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen enthält die abwägungsrelevanten Stellungnahmen. Daher wurden außer den mit c bezeichneten Stellungnahmen grundsätzlich auch die mit b bezeichneten Stellungnahmen aufgenommen, soweit sie weitere abwägungsrelevante Hinweise bzw. Anregungen enthalten.

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1 a	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund	28.03.2018		X	X
1 b	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund	30.03.2020		X	X
1 c	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund	09.09.2020		X	
2 a	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, M-V, Güstrow	28.03.2018			X
2 b	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, M-V, Güstrow	06.04.2020	X		
2 c	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, M-V, Güstrow	28.08.2020			
3 a	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern	24.04.2018	X		
4 a	Straßenbauamt, Stralsund	12.03.2018			
5 a	Bergamt, Stralsund	14.03.2018			
5 b	Bergamt, Stralsund	19.03.2020			
5 c	Bergamt, Stralsund	09.09.2020		X	
6 a	Nationalparkamt Vorpommern, Stralsund	22.03.2018			
7 a	Landesamt für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund	26.03.2018		X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
7 b	Landesamt für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund	09.03.2020		X	
8 a	Hauptzollamt Stralsund	23.03.2018		X	
8 b	Hauptzollamt Stralsund	26.03.2020		X	
9 a	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	06.04.2018	X	X	X
9 b	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	08.04.2020		X	X
9 c	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen Ergänzung zur Stellungnahme	04.09.2020 22.09.2020	 X	X	X
10 a	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schwerin	21.03.2018		X	
11 a	50Hertz Transmission GmbH, Berlin	13.03.2018			
12 a	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.04.2018		X	
12 b	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.04.2020		X	
13 a	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin	12.03.2018		X	
13 b	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin	04.03.2020		X	
13 c	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin	09.09.2020		X	
14 a	Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars	26.03.2018			
15 a	Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars	26.03.2018			X
16 a	Gemeinde Lüssow über Amt Niepars	eingegangen am 20.04.2018			
17 a	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	10.04.2018			
17 b	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	12.03.2020			
17 c	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	03.09.2020			
18 a	Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen	14.03.2018			
18 b	Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen	14.04.2020			

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
19 a	Gemeinde Kramerhof durch Amt Altenpleen	16.04.2018			
19 b	Gemeinde Kramerhof durch Amt Altenpleen	06.05.2020			
20 a	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	29.03.2018	X		
20 b	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	07.05.2020	X		X
20 c	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	07.09.2020	X		
21 a	E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen	21.03.2018			
21 b	E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen	15.03.2020	X		
21 c	E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen	21.08.2020	X		
22 a	Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH, Grimmen	03.04.2018		X	
22 b	Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH, Grimmen	06.05.2020	X		
23 a	SWS Energie GmbH, Stralsund	14.03.2018 17.04.2018		X X	
23 b	SWS Energie GmbH, Stralsund Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der Erschließungsplanung	20.03.2020 08.05.2020		X X	X
23 c	SWS Energie GmbH, Stralsund	26.08.2020		X	
24 a	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig	20.03.2018		X	
24 b	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig	11.03.2020		X	
24 c	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig	27.08.2020		X	
25 a	SWS Telnet GmbH, Stralsund	12.03.2018		X	
25 b	SWS Telnet GmbH, Stralsund	03.04.2020		X	
25 c	SWS Telnet GmbH, Stralsund	27.08.2020		X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
26 a	REWA GmbH, Stralsund	15.03.2018		X	
26 b	REWA GmbH, Stralsund	11.03.2020		X	
26 c	REWA GmbH, Stralsund	04.09.2020		X	X
27 a	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund	20.03.2018		X	
27 b	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund	16.04.2020		X	X
27 c	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund	22.09.2020		X	
28 a	BUND Landesverband M-V, Schwerin	29.03.2018		X	
28 b	BUND Landesverband M-V, Schwerin	31.03.2020		X	X
28 c	BUND Landesverband M-V, Schwerin	03.09.2020			
29 b	Industrie- und Handelskammer Rostock Geschäftsstelle NVP/Rügen	03.04.2020			
29 c	Industrie- und Handelskammer Rostock Geschäftsstelle NVP/Rügen	07.09.2020			
30 b	Handwerkskammer Ostmecklenburg/ Vorpommern	03.04.2020			
30 c	Handwerkskammer Ostmecklenburg/ Vorpommern	07.09.2020			
31 a	Agrar GmbH Niepars	27.03.2018		X	
32 b	NABU Nordvorpommern e.V.	09.04.2020		X	X
32 c	NABU Nordvorpommern e.V.	07.09.2020		X	X
33 a	LK Vorpommern-Rügen, Bau und Planung	06.04.2018		X	
33 b	LK Vorpommern-Rügen, Bau und Planung	07.04.2020		X	
33 c	LK Vorpommern-Rügen, Bau und Planung	07.09.2020	X		
34 a	LK Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur	06.04.2018		X	X
34 b	LK Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur Ergänzung der Stellungnahme in E-Mail	07.04.2020 27.05.2020		X X	X

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
34 c	LK Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur	07.09.2020		X	X
35 a	LK Vorpommern-Rügen, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz	06.04.2018			
35 b	LK Vorpommern-Rügen, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz	07.04.2020		X	
36 a	LK Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung	06.04.2018		X	
36 b	LK Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung	07.04.2020		X	
37 a	LK Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	06.04.2018		X	
37 b	LK Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	05.03.2020		X	
38 b	Einwender 1	25.06.2020 10.07.2020		X X	 X

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1 b	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund** 30.03.2020	
	Wasserwirtschaft Die in meiner Stellungnahme vom 28.03.2018 (Az.: StALUVP12/5122NR/162—1/17) gegebenen Hinweise wurden teilweise berücksichtigt. Da aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervorgeht, in welchem Umfang und in welcher Qualität die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den EG - WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgraben erfolgen soll, kann seitens des StALU Vorpommern keine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Konformität des Vorhabens mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG erfolgen. Eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der EG-WRRL kann erst bei Vorlage der Detailunterlagen/ Erschließungsplanungen erfolgen. Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL notwendig sein kann, entscheidet im Zulassungsverfahren die zuständige untere Wasserbehörde. Für Rückfragen zur EG-WRRL stehen Ihnen Fr. Tülsner (03831/6964402) bzw. Hr. Bunzel (03831 /696-4404) zur Verfügung. Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Durch zeichnerische Festsetzungen von Versorgungsflächen für Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung (Absatzbecken) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hinreichend dimensionierte Sedimentationsanlage mit Ölsperre geschaffen. So kann den qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser zur Einleitung in das Grünhufer Bruch entsprochen werden. Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiterlaubnis durch die untere Wasserbehörde geklärt.
	Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz Belange, die durch mein Amt zu vertreten Sind, werden nicht betroffen.	**Keine Abwägung erforderlich.**
	Das Bebauungsplanvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertre-	**Der Anregung wird gefolgt.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	tenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 850 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die genehmigungsbedürftige Asphaltmischanlage der SAM Stralsunder Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG. Es liegen keine konkreten Berechnungen oder Messungen der möglichen Auswirkungen der Anlage in Bezug auf Lärm, Staub und Geruch für das Plangebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Daten und des Abstandes zur geplanten Anlage ist die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (iRW) gemäß TA Lärm und der Immissionswerte (IW) gemäß GIRL M-V jedoch wahrscheinlich. Ich weise daraufhin, dass die Einhaltung der IRW und IW nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärm-oder Geruchswahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch die Anlage kommen kann. Insofern empfehle ich in der Begründung auf die Anlage hinzuweisen. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Das Kapitel 2.7 im Teil 1 der Begründung wird um einen Hinweis auf die bestehenden Anlagen im Gewerbegebiet Grünhufe, südlich der Rostocker Chaussee ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass u.a. die nur ca. 400 m entfernte Wohnbebauung des Ortsteils Langendorf der Gemeinde Lüssow maßgeblich für die zulässigen Immissionen der genannten Anlage ist. **Keine Abwägung erforderlich.**
1 c	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund** 09.09.2020 **Wasserwirtschaft** Die in meinen Stellungnahmen vom 28.03.2018 (Az.: StALUVP12/5122/VR/162-1/17) und 30.03.2020 (Az.: StALUVP12/5122NR/162-2/17gegebenen Hinweise wurden grundsätzlich berücksichtigt. Gemäß vorgelegten Unterlagen sollen ca. 90 % des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser (restl. 10 % ins öffentliche Kanalnetz) vor Ableitung in den EG-WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgraben/ Grünhufer Bruch in einem vorgeschalteten Sedimentationsbecken mit Ölsperre vorgereinigt werden. Für die erforderlichen Anlagen wird dafür im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung „Abwasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung in den Stralsunder Mühlgraben soll im Zuge der Beantragung der Einleiterlaubnis erfolgen.	**Keine Abwägung erforderlich.** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen** Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiter-

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL durch den Vorhabenträger notwendig sein kann, entscheidet im Zulassungsverfahren die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Im Zuge des Zulassungsverfahren erfolgt auch die abschließende Prüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG (und ggfls. nach §§44, 45a, 47 WHG). Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.	laubnis durch die untere Wasserbehörde geklärt.
	Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**
	Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 850 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die genehmigungsbedürftige Asphaltmischanlage der SAM Stralsunder Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG. Es liegen keine konkreten Berechnungen oder Messungen der möglichen Auswirkungen der Anlage in Bezug auf Lärm, Staub und Geruch für das Plangebiet vor. Auf Grund der vorhandenen Daten und des Abstandes zur geplanten Anlage ist die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm und der Immissionswerte (IW) gemäß GIRL M-V jedoch wahrscheinlich. Ich weise daraufhin, dass die Einhaltung der IRW und IW nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärm- oder Geruchswahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch die Anlage kommen kann. Insofern empfehle ich in der Begründung auf die Anlage hinzuweisen.	Das Kapitel 2.7 im Teil 1 der Begründung enthält bereits einen Hinweis auf die möglichen Immissionen der genannten Anlage.
	Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	**Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
5 c	**Bergamt, Stralsund** 09.09.2020 Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme, Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande", befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologles GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichtem Vorhaben nicht entgegen. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Die Begründung wird im Teil 1, Kapitel 2.9 um einen Hinweis auf die bestehende Bergbauberechtigung ergänzt.
7 b	**Landesamt für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund** 09.03.2020 Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für Gewerbebetriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden. Hinweis Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein	**Keine Abwägung erforderlich.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBI. I, S. i283).	
8 b	**Hauptzollamt Stralsund** 26.03.2020 Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 02. Juli 2018 GZ: Z 2316 B - BB 42/2018 - B 110001. 23.03.2018 Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ folgendes an: 1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. 2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.	**Keine Abwägung erforderlich.** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** In die Begründung, Teil 1, Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter wird ein Verweis auf das ZollVG eingefügt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).	
9 b	**Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen** 08.04.2020 Zu o.g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen, für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: Q 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Dem o.g. Vorhaben wird unter Beachtung nachfolgender Begründung aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches, auf den Flurstücken 77 und 252/3, befinden sich Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Der gesetzliche Waldabstand zu den Baufeldern wird hier eingehalten und der Waldabstand ist in der Planzeichnung festgesetzt. Im Norden werden die Wohngebiete WA 6 und WA 5 durch den Waldabstand berührt. In Anwendung der Waldabstandsverordnung kann im Textteil unter „IV. Hinweise“ der Punkt 5 jedoch wie folgt geändert werden: „Außerhalb der Baufelder und innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können unzulässig.“ Unter Einhaltung dieser Festlegung ist eine Beteiligung der Forstbehörde bei Bauvorhaben nicht notwendig.	**Die forstrechtliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.** **Die Anregung wird berücksichtigt.** Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand und der Wahrung forstwirtschaftlicher Belange wird eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Waldabstands aufgenommen (Siehe Abwägung zur Stellungnahme 9 c). Die in der Stellungnahme formulierte Bezugnahme auf § 23 BauNVO ist im Zusammenhang der Festsetzung jedoch irreführend. In der Festsetzung selbst werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO benannt und gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Weitere angrenzende flächige Bestockungen, nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches, wurden auf die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG hin überprüft. Die Abgrenzung der Waldflächen ist der Anlage Waldfeststellung zu entnehmen. Die Waldflächen sind in der Anlage weiß gekennzeichnet. Flächige Bestockungen, die die Waldeigenschaft nicht erreichen sind rot gekennzeichnet. Die Waldflächen befinden sich außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zu den Baufeldern, folgende forstrechtliche Belange sind jedoch zu beachten:	**Keine Abwägung erforderlich.**
	1. Die Planstraße A1 führt außerhalb des B-Plangebietes an einer Waldfläche auf den Flurstücken 289; 290; 291/3 und 292/3 entlang. Für eine Verbreiterung der bereits vorhandenen Fahrbahn der Buswendeschleife darf keine Waldfläche umgewandelt werden. Wenn nötig ist die Fahrbahn in Richtung Süden zu verbreitern. Eine Spitze der betreffenden Waldfläche ragt in das B-Plangebiet herein, ist jedoch nicht als solche gekennzeichnet.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die beschriebene Waldfläche im Bereich der bestehenden Buswendeschleife wird in die Planzeichnung übernommen. Dazugehöriger Waldabstand wird als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.
	2. Die Planstraße A2 führt außerhalb des B-Plangebietes auf dem Flurstück 273/60 entlang einer Waldfläche, um eine Verbindung zur Kolberger Straße herzustellen. Sollte für den Bau der Straße eine Waldumwandlung nötig werden, ist diese im Forstamt Schuenhagen zu beantragen	**Keine Abwägung erforderlich.**
	3. Sollen Geh- und Radwege außerhalb des Geltungsbereiches fortgesetzt werden und sind dabei Waldflächen betroffen, ist vor Maßnahmenbeginn die untere Forstbehörde, Forstamt Schuenhagen zu beteiligen. Einer wassergebundenen Fahrbahn im Waldbereich kann voraussichtlich zugestimmt werden. Dies trifft auf den Geh- und Radweg in Richtung Bremer Straße zu.	**Keine Abwägung erforderlich.**
	Sollten die im Textteil unter 8.2 festgesetzten, anzulegenden parkartigen Grünflächen Waldcharakter erreichen, wäre eine Erstaufforstungsgenehmigung notwendig. Bei Einhaltung einer Überschirmung von 30 % und einer regelmäßigen Pflege ist jedoch davon auszugehen, dass die Waldeigenschaft nicht erreicht wird. Als Wald im Sinne des LWaldG M-V zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m, bei Sukzessionsflächen einer Höhe von 21,5 m oder einem Alter von 26 Jahren sowie einer Überschirmung von >50 % bei jungen Beständen oder einer Bestockung von >50 % des Vollbe-	**Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	standes (Ertragstafel) (Neufassung der näheren Definition von Wald nach § 2 LWaldG M-V vom 08.06.2017). Wie im Textteil unter 8.3 festgelegt ist die mit AF 4 gekennzeichnete Fläche einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Endstadium einer natürlichen Sukzession ist meist eine Waldfläche. Im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Bestockung (siehe Anlage) kann die geplante Sukzession den Waldcharakter nach § 2 LWaldG erreichen. Gemäß § 24 LWaldG ist eine Erstaufforstung die Neuanlage von Wald auf bisher nicht als Wald geltenden Grundflächen. Demnach ist die Art der Neuanlage irrelevant und auch geplante Sukzessionen müssen als Erstaufforstung gemäß § 25 LWaldG von der Forstbehörde genehmigt werden.	
9 c	**Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen** 04.09.2020 zu o.g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen, für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Dem o.g. Vorhaben wird unter Beachtung nachfolgender Begründung aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Meine o.g., vorangegangenen Stellungnahmen behalten weiterhin Ihre Gültigkeit, soweit nicht in dieser Stellungnahme davon abgewichen wird. Die neue Planung, welche Erstaufforstungsflächen im B-Plangebiet beinhaltet, wird durch das Forstamt Schuenhagen ausdrücklich begrüßt. Der Wald prägt in Mecklenburg-Vorpommern die Landschaft und gehört zu den Naturreichtümern des Landes. Er ist notwendige Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflan-	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	zen und Tiere. Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Landschaft zu erhalten und zu mehren. Im vorliegenden B-Plan, können die bestehenden und die neu geplanten Waldflächen insbesondere als Schutz vor Immissionen der Skateanlage, der Bahnlinie, der Rostocker Chaussee und des Asphaltmischwerkes sowie als Klimaschutzwald und Erholungswald dienen. Der vorliegende B-Plan kann im Hinblick auf die Berücksichtigung der Waldfunktionen als Beispiel für künftige Planungen sowohl im Stadtgebiet Stralsund, als auch in der gesamten Region dienen. Ein Antrag auf Erstaufforstung ist im Forstamt Schuenhagen bereits eingegangen. Ebenso konnten bereits Stellungnahmen der Energieversorger zur Erstaufforstung eingeholt werden. Das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde hergestellt. Demnach steht den geplanten Erstaufforstungen nichts entgegen. Der Erstaufforstungsbescheid ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Der Leitungsschutzbereich in der westlich geplanten Neuwaldfläche zählt als Nichtholzboden zur Waldfläche. Sollte die extensive Pflege der Leitungstrasse durch eine Beweidung vorgesehen sein, ist diese gemäß § 29 (3) LWaldG genehmigungspflichtig. Wassergebundene Rad- und Gehwege, die durch Waldflächen führen, gelten als Waldwege gemäß § 2 (2) LWaldG. Demnach ist gemäß § 28 (4) LWaldG das Fahren mit Kraftfahrzeugen aller Art außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wegen nur dem Waldbesitzer, seinen Beauftragten und den hierzu gesetzlich Befugten sowie den Jagdausübungsberechtigten und Ihren Beauftragten gestattet. Die Waldfeststellung der bestehenden Waldflächen der Stellungnahme vom 08.04.2020 muss berichtigt werden. Die bereits bestehenden Waldflächen im oder angrenzend an das B-Plangebiet sind der beigefügten Anlage „Waldfeststellung neu“ zu entnehmen. Die Waldflächen sind in der Anlage weiß gekennzeichnet. Flächige Bestockungen, die die Waldeigenschaft nicht erreichen sind rot gekennzeichnet. Die Darstellung der Waldfläche auf den Flurstücken 292/3; 291/3 und 290 ist nochmals zu überprüfen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen** Die erforderliche Genehmigung zur Erstaufforstung sind beantragt worden. Die in der Planzeichnung dargestellten Waldflächen werden gemäß der Anlage der Stellungnahme berichtigt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser Waldabstand gilt gleichermaßen bei der Neuanlage von Wald. Der Waldabstand von 30 m wird durch die geplanten Baufelder sowohl zu den bestehenden, wie auch zu den geplanten Neuwaldflächen eingehalten. In Anwendung der Waldabstandsverordnung ist die textliche Festsetzung Nr. 1.7 jedoch wie folgt zu ändern: „Außerhalb der Baufelder und innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes vor 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 BauNutzungsVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können unzulässig.“ Unter Einhaltung dieser Festlegung ist eine Beteiligung der Forstbehörde bei Bauvorhaben nicht notwendig. Teile des Grünhufer Bruchs gelten als Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grünhufer Bruch darf nicht zum Absterben von Waldbeständen führen. Andernfalls liegt eine Waldumwandlung vor, die genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Die Festsetzung 1.7 wird entsprechend der angeregten Formulierung angepasst. Die in der Stellungnahme formulierte Bezugnahme auf § 23 BauNVO ist im Zusammenhang der Festsetzung jedoch irreführend. In der Festsetzung selbst werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO benannt und gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.
	22.09.2020 Ergänzung zu der Stellungnahme vom 04.09.2020 Der Errichtung eines Absatzbeckens an der in den Planunterlagen vom August 2020 gekennzeichneten Position, kann aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das geplante Absatzbecken unterschreitet den Waldabstand um ca. 10 m. Nach § 2, Nr. 6 WAbstVO kann eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird. Nach der Beschreibung trifft dies auf das geplante Absatzbecken zu.	**Keine Abwägung erforderlich.** **Die Einschätzung des Forstamts Schuenhagen wird begrüßt.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Die im B-Plan festgesetzten Erstaufforstungsflächen können aus forstrechtlicher Sicht bestätigt werden. Nach Prüfung des Erstaufforstungsantrages kann bereits festgestellt werden, dass keine Belange der Erstaufforstung entgegenstehen. Ein Erstaufforstungsbescheid wird in den nächsten Wochen ergehen.	**Der angekündigte Erstaufforstungsbescheid wird begrüßt**
12 b	**Deutsche Telekom Technik GmbH** 07.04.2020 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Im Planungsbereich befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom. Wir weisen darauf hin, dass für die telekommunikationstechnische Erschließung im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich wird. Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail: 1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei 2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus 3. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen? 4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an. 5. Geplanter Ausführungszeitraum 6. Werden die Straßen im B-Plangebiet öffentlich oder Privatstraßen? 7. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet 8. Handelt es sich um Wohn- oder Ferienhäuser?	**Keine Abwägung erforderlich.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planzeichnung stellt die genannte oberirdische Telekommunikationslinie als Hinweis dar. Ein Schutzbereich um die Telekommunikationslinie ist ebenfalls als Hinweis dargestellt. **Die Hinweise zur telekommunikationstechnischen Erschließung werden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Erschließungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn. Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträgererforderlich werden kann. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unteranderem, Zitat:" Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“ Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Erschließungsplanung und ist nicht bebauungsplanrelevant.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
13 c	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin** 09.09.2020 In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt: - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Gemäß Anlagen der Stellungnahme befinden sich keine Festpunkte im Plangebiet. Der beschriebene TP dritter Ordnung befindet sich nordwestlich des Baugebiets WA 6 ca. 3 m außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Er ist bereits als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet. Der Grünordnungsplan (Teil der Planunterlagen) stellt im 30 m-Umkreis um die Vermessungsmarke eine Pflanzrestriktion für Bäume und hohe Sträucher auf.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte. Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. Anlagen: Übersichtskarte, Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem, Merkblatt	
20 b	**Universitäts- und Hansestadt Greifswald** 07.05.2020 mit der planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohnbauflächen wird der positiven Einwohnerentwicklung und dem sich daraus ergebenden Wohnraumbedarf in der Stadt Stralsund entsprochen. Gleichzeitig wird der weiteren verkehrsgenerierenden Wohnsuburbanisierung in Umlandgemeinden entgegengewirkt. Diese Planungs- und Entwicklungsabsicht trägt zur Stärkung des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund - Greifswald bei. Positiv bemerkenswert ist der Mix zwischen Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung mit 94 WE und 66 WE. Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienwalde“ der Hansestadt Stralsund sind Belange der UHGW gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nicht negativ betroffen.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.** **Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Als Anregung möchte ich auf unseren planungsrechtlichen Umgang mit dem Problem der sog. „Schottergärten“ verweisen. In der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark in Greifswald haben wir das stadtökologisch bedenkliche Phänomen folgendermaßen behandelt: „Die unbebauten Baugrundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialaufschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.“ - Ggf. kann dies auch für die Festsetzungen der WA-Bereiche mit Einfamilienhausbebauung genutzt werden.	**Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Der Teil B Text wird um eine Festsetzung zu Vegetationsflächen in Vorgärten ergänzt.
23 b	**SWS Energie GmbH, Stralsund** 20.03.2020	
	Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung: Im Ergebnis der derzeit laufenden Erschließungsplanung ist festzustellen, dass die vorgesehene beidseitige Baumbepflanzung in den Planstraßen A1 und A3 den öffentlichen Bauraum soweit einschränkt, dass zu wenig Platz für eine regelkonforme Verlegung aller notwendigen Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Wir halten es deshalb für erforderlich, auf die jeweils südlichen Baumreihen zu verzichten.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Gemäß weiterer Abstimmungen mit der SWS Energie GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung kann die Leitungsverlegung so erfolgen, dass auf die südlichen Baumreihen in den Planstraßen A1 und A3 nicht verzichtet werden muss.
	Die Formulierung unter Ziff. 3.5 „...Leitungen und Anlagen der Straßenbeleuchtung werden ebenfalls der Netze der SWS Energie GmbH.“ ist nicht zutreffend. Diese müssen an die Hansestadt Stralsund übergeben werden. Die mit unserem Schreiben vom 17.04.2019 (Vorgang 106/2018) übergebenen Bestandspläne sind weiterhin aktuell. Der Anbindepunkt für die geplante Nahwärmeerschließung ist aus Richtung Lindenallee mit Beginn der Planstraße A.1 vorgesehen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Die Formulierungen unter Punkt 3.5 in Teil 1 der Begründung wurden korrigiert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Er betrifft die Erschließungsplanung. Der Anbindepunkt ist nach gegenwärtigen Abstimmungsstand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgesehen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Die Anbindungen an das Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz erfolgen zum einen von der Lübecker Allee Nr. 1 über die Lindenallee, Planstraße A.1 zum Standort der zukünftigen Trafostation, des Weiteren von der Planstr. A1 über den Verbindungsweg zur Bremer Str. sowie über die Planstraße A.2/ Anbindung KVS 34 (Höhe Kolberstraße 23). Im Anhang erhalten Sie auch unser Protokoll zur Beratung der Entwurfsplanung des B-Plan 39. Für weitere Rückfragen stehen Ihnen Frau von Bahder (Bereich Strom) unter der Rufnummer 03831 241 5369 sowie Herr Lemke (Bereich Gas/Wärme) unter der Rufnummer 03831 241 5360 gern zur Verfügung.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Erschließungsplanung.
	SWS Energie GmbH, Stralsund Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der Erschließungsplanung 08.05.2020	
	Nach Sichtung und gleichzeitiger Prüfung der Unterlagen bleibt nachfolgendes festzustellen. Grundsätzlich ist es möglich eine Fernwärmeversorgung in dem geplanten Wohngebiet zu errichten. Als kritisch sehe ich nach wie vor die Kurvenführung bei durchgehen schmal gehaltenen Straßenachsen. Hier sind die geforderten Sicherheitsabstände bei einer Parallelverlegung und bei Medienkreuzungen nicht durchgehend gewährleistet. Erschwerend kommt eine teilweise beidseitige Bepflanzung von Bäumen hinzu. Die wiederum den Verlegekorridor erheblich einengt. Im Bereich der Trinkwasserquerung (DN800) können wir einer Minderüberdeckung von 0,7m zustimmen. Zusätzliche Schutzrohre sind nicht notwendig. In der Trassenzuführung aus Richtung Lindenallee in den B-Plan (1.BA) ist für die SWS Energie eine Vorhaltefläche der Größe 5mx5m zu sichern. Hier wird ein Übergabebauwerk für den Materialübergang und zur Druckhaltung benötigt. Zur besseren Übersicht habe ich Ihnen unsere äußere Erschließung als Anlage beigefügt. Hier ist das Übergabebauwerk jedoch noch in der Lindenallee angeordnet. Bei eventuellen Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Im Zuge der Erschließungsplanung werden die Straßenraumbreiten überarbeitet. Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden angepasst.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
23 c	**SWS Energie GmbH, Stralsund** 26.08.2020 Da in den Planstraßen A1 und A3 auch weiterhin eine beidseitige Baumbepflanzung vorgesehen ist, möchten wir konkreter auf den Schutz der Versorgungsleitungen eingehen. Insbesondere möchten wir auf die Einhaltung des Merkblattes GW125 {Bäume u. unterirdische Leitungen} hinweisen. Speziell die konsequente Umsetzung von passiven Schutzmaßnahmen im Zuge der Tiefbauarbeiten, wie sie in der GW 125, Kap. 7.2.2 benannt werden, haben Priorität. Zitat aus 7.2.2: „Passive Schutzmaßnahmen sind solche. die im direkten Bereich von unterirdischen Leitungen bzw. Leitungsgräben ergriffen werden. Der geeignete Zeitpunkt ist bei Neubau der unterirdischen Leitungen. da dann kein gesonderter Straßenaufbruch erforderlich ist. Die Wahl der Schutzmaßnahme hängt von den örtlichen Verhältnissen ab … … Einbau von Platten oder Folien im Leitungsgraben: Platten und Folien sind als Sperre zwischen Unterirdischer Leitung und Wurzeln gedacht Sie sollen die direkte Einwurzelung in den Leitungsgraben die Leitungszone durch Umlenkung der Wurzeln verhindern. Hierzu müssen wurzelfeste Platten und Folien verwendet und an den Fugennähten wurzelfest verbunden werden. Die Widerstandsfähigkeit der Sperre muss auf die Beanspruchungen beim Einbau- und Verdichtungsvorgang abgestimmt werden. Die Wirksamkeit hängt sehr von den Bedingungen des Einzelfalls ab.“ Außerdem müssen wir auf die Notwendigkeit der lückenlosen Dokumentation dieser Leitungsschutzmaßnahmen durch Einmessen verweisen. Nur dadurch wird es den Leitungsnetzbetreibern ermöglicht auch Jahre später die dann im Kronenbereich befindlichen Leitungen instand zu halten bzw. wenn notwendig. instand zu setzen, einschließlich der dafür notwendigen Tiefbauarbeiten.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Ausführungsplanung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
24 c	**GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig** 27.08.2020	
	bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH Halle - nicht betroffen - Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) Schwaig b. Nürnberg - nicht betroffen - Auskunft Allgemein GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen - nicht betroffen - Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein VNG Gasspeicher GmbH Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein	**Keine Abwägung erforderlich.**
	GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
	Auskunft Allgemein zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" (Entwurf) ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH	
	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	**Keine Abwägung erforderlich.**
	Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert wer-	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	den oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	
	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
	Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
25 c	**SWS Telnet GmbH, Stralsund** 27.08.2020	
	im Bereich des „B-Plan 39“ Wohngebiet westlich der Lindenallee“ sind keine Anlagen der SWS Telnet GmbH vorhanden. Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes ist es beabsichtigt PE-HD Rohre und Rohrverbünde zu verlegen, sowie Kabelschächte und Kabelschränke aufzustellen. Die Planungen sind zur Abstimmung bei der AIU Architekten- und Ingenieurunion Stralsund.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
26 b	**REWA GmbH, Stralsund** 11.03.2020	
	Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) und die Allgemeinen	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Bedingungen zur Versorgung mit Trinkwasser der REWA Stralsund GmbH. Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und im Bestand bleibende Leitungen). Stadttechnische Erschließung - Ergänzungen zu den Punkten 2.4 und 3.5 **Löschwasser:** Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen. Wir verweisen darauf, dass wir Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser vom 20. Juni 1980 (BGBI. I S. 750,1067), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Januar 2010 (BGBI. I S. 10), liefern (http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/avbwasserv/gesamt.pdf). Allerdings garantieren wir nicht für eine Funktionsfähigkeit und Bereitstellung der erforderlichen Löschmenge. Es befinden sich im o. g. Bereich nachfolgend aufgeführte Hydranten. Die nächstgelegenen in Frage kommenden Hydranten befinden sich zum einen in der Nähe zur Bremer Straße Nr.15 mit einer Bereitstellungsmenge von 124 m³/h bei 1,5 bar Fließdruck. Die vertragliche Bereitstellungsmenge beträgt hier allerdings nur 48 m³/h. Der Ruhedruck beträgt hier 3,8 bar. Ein weiterer Hydrant befindet sich im Bereich der Kolberger Straße Nr.15 a mit etwa den gleichen Parametern. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Es ist sicherzustellen, dass eine gesicherte öffentliche Abwasserbeseitigung für den	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** In der Planzeichnung sind spätere Leitungsverläufe außerhalb von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ausgewiesen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) anzuwenden. Es sind für den Grundschutz je nach GFZ und anzunehmender überwiegender Bauart 48 m³/h bis 96 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen. Die überwiegende Bauart im Sinne des Arbeitsblatt W 405 kann nicht durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB bzw. durch den § 86 LBauO M-V bestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 erfordert 96 m³/h. Auf Nachfrage hat die REWA zugesichert, dass bei einem Ringschluss im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung möglich ist. Gemäß Vertrag vom 29.01.2020 über die Lieferung von Wasser zur Löschwasserversorgung aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der REWA Stralsund GmbH können die ermittelten Löschwasserbedarfsmengen nach DVWG-Arbeitsblatt W 405 grundsätzlich aus dem Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden. Im Bereich des Plangebiets wird bisher in Anlage 1 des Vertrags - Lageplan Löschwasserbedarf - ein Grundschutz von 48 m³/h ausgewiesen. Diese Angabe soll gemäß Ergänzung zu der Stellungnahme vom 04.09.2020 (26 c) auf 96 m³/h geändert werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Durch zeichnerische Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzun-

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	B-Plan 39 gewährleistet ist. Falls gegebenenfalls eine Rückhaltung im Norden erforderlich wird (mit Überlauf in Senke), ist folgendes anzumerken. Die REWA als Erfüllungsgehilfe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, die Hansestadt Stralsund, hat dafür Sorge zu tragen, dass dauerhaft die schadlose Ableitung des Regenwassers durch die zukünftigen Anlagen im B-Plangebiet gewährleistet ist. Dies ist nur durch ein Regenrückhaltebecken möglich, um die Unterhaltung dieser Anlage zu gewährleisten. **Generelle Anmerkungen:** Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt. Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. Die REWA GmbH als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für TW/SW/RW übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschießungsfinanzierung (gilt für Planung und Baudurchführung) hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden oder auszubauenden Ver- / Entsorgungsanlagen für TW/SW/RW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA GmbH. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt.	gen für eine hinreichend dimensionierte Sedimentationsanlage mit Ölsperre in Form eines Regenreinigungs- bzw. -rückhaltebeckens geschaffen. So kann den qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser zur Einleitung in das Grünhufer Bruch entsprochen werden. Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiterlaubnis durch die untere Wasserbehörde geklärt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Die Begründung in Teil 1, Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter enthält den Hinweis, dass im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich sind.
26 c	**REWA GmbH, Stralsund** 04.09.2020 Teil A - Planzeichnung a. Der Waldabstand wird mit dem Bau und der späteren Betreibung des Regenreinigungsbeckens unterschritten. Hier ist der Hinweis auf eine notwendige Ausnahmegenehmigung erforderlich. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass trotz der Lage des Regenwasserreinigungsbeckens innerhalb der 30 m Zone des Waldabstandes eine technische Betreibung und Bewirtschaftung durch die Technik der REWA möglich ist.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.** Als Anlagen, die nicht den dauerhaften oder vorrübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen ist die Ausnahmegenehmigung für das notwendigen Regenwasserreinigungsbeckens innerhalb des Waldabstands absehbar. Gemäß Ergänzung der Stellungnahme des Forstamts Schuenhagen (Stellungnahme 9 c) kann eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		werden. Ein entsprechender Antrag ist im Zuge der Erschließungsplanung zu stellen.
	b. In vorliegender Planzeichnung ist nur ein Schutzstreifen von 6 m für die Trinkwasser-Haupttransportleitung (DN 800 St) eingetragen. Laut DVGW-Arbeitsblatt W400-1 beträgt für Trinkwasserleitungen größer DN 600 die Schutzstreifenbreite 10 m. Die Freihaltung des Schutzstreifens von 10 m ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Die dargestellten Schutzstreifen der genannten Trinkwasserleitungen werden auf 10 m verbreitert. Dies betrifft auch die Flächen des als GFL 2 gekennzeichneten Geh-Fahr und Leitungsrechts.
	c. Eine Überlappung von Flächen für Geh- Fahr und Leitungsrechte mit Flächen für technische Anlagen ist nicht möglich.	Eine Überschneidung von Geh- Fahr und Leitungsrechten mit Versorgungsflächen sieht die Planung nicht vor. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird die betreffende Liniensignatur am Rand der Versorgungsfläche für das vorgesehene Absetzbecken angepasst.
	Teil B – Text I. Textliche Festsetzungen zu Punkt 2.1.1, Maß der baulichen Nutzung; Als maßgeblich für die Betrachtung der Rückstauebene gilt die Straße der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Bezugshöhe) am Punkt des Hausanschlusses.	Die Festsetzung 2.1.1 bezieht sich auf die in der Planzeichnung bezeichneten Höhenangaben zum Maß der Baulichen Nutzung. Abhängig von der Topographie und bei eventueller Verwirklichung von Kellergeschossen sind gegebenenfalls zusätzliche technische Vorrichtungen (Abwasserpumpe) für die Erschließung innerhalb von Baugrundstücken erforderlich.
	Begründung zum Entwurf Straßenverkehrsflächen, Punkt 3.4, S. 17: Für den langfristig geplanten Straßenanschluss Richtung Freienlande sind ver- und entsorgungstechnische Anlagen vorzusehen.	Für Ver- und Entsorgungsleitung in der Straßenverkehrsfläche des langfristig geplanten Straßenanschluss Richtung Freienlande besteht bisher kein Erfordernis. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechende Anlagen gegebenenfalls zulässig.
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Punkt 3.4, S. 17: Das vorgesehene Baufeld der geplanten Buswendeanlage überschneidet sich mit dem Schutzstreifen von 10 m der Trinkwasser-Haupttransportleitung. Das Baufeld ist entsprechend anzupassen, sodass der Schutzstreifen freigehalten wird (vgl. Teil A - Planzeichnung).	Das genannte Baufeld wird an den Schutzstreifen der Trinkwasser-Haupttransportleitung angepasst. Diese Anpassung ist geringfügig und betrifft nicht die im Zusammenhang des Baufelds als Hinweis dargestellte Fläche für ein Aufenthaltsgebäude für Busfahrer.
	Sonstige stadttechnische Erschließung Punkt 3.5 Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, S. 19: Für die Schmutzwasserentsorgung gelten neben der Abwasserbeseitigungssatzung	Ein Hinweis auf die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB)

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	der Hansestadt Stralsund auch die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) der REWA. Löschwasserversorgung, S. 19/20: Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht derzeit ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Wir liefern Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung des umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen. Laut aktuellem Löschwasservertrag besteht für das B-Plan-Gebiet eine vertraglich festgesetzte Löschwasserbereitstellungsmenge von 48 m³/h (s.a. beiliegenden Lageplan zur Löschwasserbereitstellung). Abweichungen hiervon sind mit der Hansestadt Stralsund, der REWA und der Feuerwehr abzustimmen. Niederschlagswasserbeseitigung, S. 20: Für die Vorreinigung des Regenwassers wird eine technische Anlage als Sedimentationsbecken mit Ölsperre geplant. Wirtschaftswege müssen sowohl zum als auch umlaufend um das zu planende Becken vorgesehen werden. Eine Umzäunung der technischen Anlage ist zwingend notwendig. Bepflanzungen auf der dafür ausgewiesenen Fläche sind auszuschließen. Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Punkt 3.5, S. 21: Der Schutzstreifen umfasst auch den Kronenbereich neu zu pflanzender und bestehender Bäume. Zur Freihaltung des Schutzstreifens ist eine Überschneidung zwischen Kronen- und Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte mit den entsprechenden technisch notwendigen Unterhaltungsräumen sind rauszumessen und den technischen Anlagen zuzuordnen. Die zu belastenden Flächen sind zugunsten der REWA zu besichern oder an die REWA zu übertragen.	der REWA wird in der Begründung ergänzt. Der Vertrag über die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird angepasst. Für die bereits für Versorgungsanlagen festgesetzten Flächen besteht in dieser Bauleitplanung kein weiteres Erfordernis einer Festsetzung. Es besteht daher weder ein Pflanzgebot noch ein Pflanzverbot. Umzäunungen und umlaufende Wirtschaftswege sind zulässig. Die zugunsten der REWA als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen werden innerhalb der Ausgleichsfläche AF 3 an den notwendigen Schutzstreifen von 10 m angepasst. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen sind jedoch in der Planungsebene der Bebauungsplanung keine technischen Anlagen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Punkt 3.6, S. 23: In den Straßenverkehrsflächen und in öffentlichen Grünflächen ist genügend Freiraum für Ver- und Entsorgungsmedien zu berücksichtigen bzw. sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen zum Schutz der Medien vorzusehen.	Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Im Zuge der Erschließungsplanung werden ausreichend Flächen für Wurzelschutzmaßnahmen und zum Schutz der Medien in den Straßenverkehrsflächen vorgesehen.
	Generelle Anmerkungen; a. Für die Schmutzwasserentsorgung sind planerisch Freigefälleleitungen Druckleitungen und Abwasserpumpwerken vorzuziehen. b. Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und im Bestand bleibende Leitungen). c. Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt. d. Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. e. Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für die Medien Trink-, Schmutz- und Regenwasser (TW/SW/RW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschießungsfinanzierung (gilt für Planung und Baudurchführung) hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden oder auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen für TW/SW/RW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt. 23.09.2020	Die generellen Anmerkungen betreffen die Erschließungsplanung
	Ergänzung zu der Stellungnahme vom 04.09.2020 ich bestätige Ihnen die erforderliche Anpassung des Lageplanes Löschwasserbedarf (Löschwasservertrag vom 29.01.2020, Anlage 1). Die Fläche des B-Planes 39, welche derzeit mit einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h angegeben ist, wird auf 96 m³/h geändert. Die erforderlichen Löschwassermengen können über das Trinkwassernetz der REWA bereitgestellt werden. Ich bitte um Übersendung einer Kopie des aktualisierten Planes.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Die Begründung wird im Teil 1, Kapitel 3.5 bezüglich des aktuellen Löschwasservertrages angepasst. Eine Kopie des Plans wird übersandt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
27 b	**Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund** 16.04.2020 Zum Entwurf des B-Planes: Unter Pkt. 2.6 ist der Hinweis auf den Graben 3/1 im Bereich der nordöstlichen Spitze des B-Plangebietes aufzunehmen. Des Weiteren ist zu vermerken, dass das Grünhufer Bruch durch den künstlichen Anstau des Mühlengrabens entstanden ist. Aussagen zu bestehenden Anlagen der Bodenentwässerung sind ebenfalls zu ergänzen und deren weiteren Bestand bzw. Aussagen zur Umgestaltung. Unter Pkt. 3.5 wird ausgeführt, dass 10 % des anfallenden Niederschlagswassers über das Netz der REWA abgeleitet wird. Hier bedarf es der Ergänzung welches Gewässer 2. Ordnung dadurch betroffen ist und in welchem Umfang. Ggf. bedarf es der Beantragung einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde (UWB). Zum hydraulischen Nachweis: Die Anmerkungen, die bereits im Rahmen unserer Stellungnahme an die UWB LK VR vom 20.09.2019 behalten weiter Ihre Gültigkeit- siehe Anlage 1. Zur Verhinderung von Mehrkosten im Rahmen der Gewässerunterhaltung (§ 65 LWaG-Einleitung von Abwasser) empfiehlt es sich eine Sedimentrückhaltung vor Einleitung des Niederschlagswassers ins Bruchgebiet vorzusehen. Seit Anstau des Mühlgrabens und der damit verbundenen Schaffung des Grünhufer Bruchs war eine durchgängige Unterhaltung des überstauten Gewässerlaufes nicht mehr erforderlich. Durch die geplante Versiegelung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei fehlender Vorreinigung zu befürchten, dass ein zunehmender Sedimenteintrag in das Bruchgebiet und damit zeitlich verzögert auch in die Durchflussrinne des Mühlgrabens erfolgt. Den Durchfluss dann wieder herzustellen ist auf Grund des Aufstaus des Gewässers mit einem technologischen und vor allem finanziellen Mehraufwand verbunden, von naturschutzfachlichen Forderungen noch ganz abgesehen. Wenn das Grünhufer Bruch als Retentionsraum für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet dauerhaft erhalten werden muss, dann sollte geprüft werden, inwieweit bei ggf. einsetzender Verlandung des Bruchgebietes durch Sedimenteintrag, die Sicherung dieses Stauraumes unter Beachtung natur-	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Ausführungen zur städtebaulichen Ausgangssituation wurden ergänzt. Auf den Graben 3/1, nordöstlich der Skateanlage wird verwiesen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die ggf. erforderliche Beantragung einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung (Abstimmung mit AIU erforderlich). **Die Anregung wird folgendermaßen berücksichtigt.** Durch zeichnerische Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hinreichend dimensionierte Sedimentationsanlage mit Ölsperre geschaffen. So kann den qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser zur Einleitung in das Grünhufer Bruch entsprochen werden. Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiterlaubnis durch die untere Wasserbehörde geklärt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	schutzrechtlicher Forderungen erfolgen soll/kann und wer dies dann ausführt. Im Zuge der Sicherung des Wasserabflusses in Gewässern 2. Ordnung obliegt dies nicht dem Verband. Die vorgeschlagene Veränderung des Ablaufbauwerkes und eine Absenkung des Wasserstandes werden auch aus unserer Sicht als zwingend erforderlich gehalten - inwieweit 5 cm ausreichend sind, sollten unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen Abflussbeschränkungen geprüft werden. In diesem Frühjahr fand eine Begehung des Bruchgebietes mit dem ansässigen Landwirt und dem Planungsbüro statt. Dabei wurde festgestellt, dass der Bahndurchlass unmittelbar unterhalb des Staubauwerkes die Unterhaltung des Gewässerabschnittes wesentlich erschwert und den Abfluss aus dem Bruch nachteilig beeinflusst. Es sollte daher geprüft werden, ob der Rückbau des Durchlassbauwerkes erfolgen kann. Anlage: Stellungnahme an den Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, vom 20.09.2019: Bereits 2006 gab es nach dem Anstau des Grünhufer Bruchs vermehrt Probleme mit Rückstauerscheinungen in Drainagen, die direkt ins Bruchgebiet entwässern bzw. in den Mühlengraben zwischen Bruch und der OL Freienlande. Hierzu wurden damals die einmündenden Drainagen im Mühlengraben eingemessen und tlw. im Bereich Grünhufer Bruch umverlegt (siehe Anlage 1). Zu diesem Zeitpunkt war der Mühlengraben unterhalb des Bruches noch verrohrt und die Rohrleitung war marode. Aber auch 2011, nachdem die Entrohrung und der Einbau der Kaskaden im Bereich des Mühlengrabens unterhalb des Bruches als Ausgleichsmaßnahme durch die DB AG 2007 umgesetzt war, kam es zu Problemen auf den angrenzenden Flächen, die in das Bruchgebiet und in den Graben direkt entwässern. Hierzu kann direkt bei den betroffenen Landwirten Herrn Thies-Mackeprang (Pantelitz) und Herrn Rolf Mathiszik (Martensdorf) nachgefragt werden. Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir folgendes aufgefallen: 1. Umweltplan bezieht sich bei den Berechnungen auf einen Flächenumfang von 15	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Erschließungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant. Eine Absenkung des Wasserstands im Grünhufer Bruch ist gemäß wassertechnischer Berechnung (Nachweis der Hydraulischen Leistungsfähigkeit des Stralsunder Mühlgrabens, Umweltplan, Stralsund, Juni 2019) nicht notwendig. Für eine Absenkung des Wasserstands durch eine Veränderung der Ablaufschwelle besteht daher kein Erfordernis. Eine Absenkung des Wasserstands ist aufgrund eines bestehenden Planfeststellungsbeschlusses (Vierte Änderung und Ergänzung Nr. 20/1 vom 09.12.2002 des Planfeststellungsbeschlusses 30/98 des Eisenbahnbundesamtes) auch nicht als genehmigungsfähig einzuschätzen. **Die Angaben dieser Stellungnahme werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	ha (siehe Pkt. 1 Veranlassungen) - der B-Plan umfasst jedoch lt. Trägerbeteiligung vom 08.03.2018 eine Fläche von ca. 21,5 ha - eine nicht unerhebliche Differenz! 2. Aus dem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit war zu entnehmen, dass mit einer Einleitmenge von 659 l/s gerechnet wird - im beigefügten Planauszug waren 1002 l/s angegeben. 3. Pkt. 4.2.2 - Tabelle 1 Nr. 9 - es handelt sich hier um die Straße nach Vogelsang 4. Die Angaben zu den Einleitmengen Anhang 3 sind nicht vollständig. Die Einleitmenge in den Graben 2-1 (Aufstaugraben/RRB) wurde mit 322 l/s (n=1) mit einer Drosselung auf 50 l/s in den Graben 2 im Jahre 1996 plangenehmigt. Inwieweit die danach stattgefundenen Versiegelungen weiterer Flächen, insbesondere im Bereich des Strelaparks (Parkflächen) die Einleitmengen verändert haben, sollte geprüft werden. Die bestehende Zusicherung weiterer 30 l/s für die Stadthalle sollten auch Beachtung finden (siehe Ausführungen unter Pkt. 8 dieser Stellungnahme). 5. Bei der Berechnung des Ist- und des Plan-Zustandes sind Annahmen getroffen worden, die ggf. nicht der Realität bzw. der bereits bekannten Planungen entsprechen. Dies betrifft z.B. beim Ist-Zustand die Betrachtung und Berücksichtigung nicht nur vorhandener Rohrleitungen und Durchlässe, sondern auch der verschiedenen Gitterbauwerke, die bei Hochwasserereignissen massiv den Abfluss beeinflussen. Z.B. im Tierparkbereich befinden sich eine Vielzahl von solchen Anlagen im Gewässer, die dem Schutz vor eindringenden Tieren dienen sollen und vom Tierpark unterhalten werden. Bei Hochwasserereignissen stellen diese eine zusätzliche Gefahr für den Abfluss dar und müssen bei der hydraulischen Berechnung mit berücksichtigt werden. 6. Der auf den Gelände des Tierparkes befindliche 0,38 ha große Teich befindet sich zwar im Nebenschluss, inwieweit dieser auf Grund seines Verschlusses und dem im Mühlengraben befindlichen Nutriagehege mit entsprechender Vergitterung als Retentionsraum dienen kann, sollte nochmals geprüft und dann auch explizit ausgewiesen und entsprechend genutzt werden. Derzeit ist der Notablauf verschlossen, damit keine Tiere von außerhalb in den Bereich der Wasserflächen eindringen können (siehe Anlage 2 - Lageplan Mühlengraben im Bereich des Tierparks) 7. Bei der Beurteilung des Plan-Zustandes sind auch die Auswirkungen einer zeit-	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	weiligen Wasserspiegelanhebung im Bereich des Oberwassers (oberhalb des Bruchs bis zur Straße Freienlande-Klein Kordshagen) zu untersuchen - wegen der bereits dargestellten Probleme in der Vergangenheit. 8. Bei der unter Pkt. 8.1 geplanten Nutzung von vorhandenen Retentionsräume ist zu beachten, dass der Bereich linksseitig des Grabens zukünftig nichtmehr in Gänze als Grünland zur Verfügung stehen wird, da es bereits einen gültigen B-Plan für das angrenzende Gelände gibt - B-Plan 13 Gemeinde Kramerhof „Stadthalle“ siehe Zusicherung aus 2007 = 30 l/s. Eine weitere Versiegelung dieser Flächen ist somit zu erwarten. Hier sollten die Retentionsräume für die Zukunft gesichert werden, denn es ist mit einer Planänderung in den nächsten Jahren zu rechnen - Stadthalle wird ja wohl nicht mehr gebaut, aber vielleicht weitere Häuser! Die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in das Bruchgebiet berührt grundsätzlich die Gewässerunterhaltungsarbeiten im Bereich des Mühlengrabens nicht. Eine Veränderung des Ablaufbauwerkes und eine Absenkung des Wasserstandes werden als zwingend erforderlich gehalten - inwieweit 5 cm ausreichend sind, sollten unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen Abflussbeschränkungen geprüft werden. Wenn das Grünhufer Bruch als Retentionsraum jetzt auch noch für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet dauerhaft erhalten werden muss, dann sollte geprüft werden, inwieweit bei ggf. einsetzender Verlandung des Bruchgebietes durch Sedimenteintrag, die Sicherung dieses Stauraumes unter Beachtung naturschutzrechtlicher Forderungen erfolgen soll/kann und wer dies dann ausführt.	
27 c	**Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund** 22.09.2020 Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 16.04.2020 möchte ich zu den nun vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung nehmen: Unter Pkt. 3.5 wird ausgeführt, dass 10 % des anfallenden Niederschlagswassers über das Netz der REWA abgeleitet wird. Hier bedarf es der Ergänzung welches	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Es ist vorgesehen einen geringen Anteil (ca. 10 %) des Niederschlagswassers im Bereich der Lindenallee in das Netz der REWA einzuleiten. Ein Hinweis auf den

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Gewässer 2. Ordnung dadurch betroffen ist und in welchem Umfang. ggf. bedarf es der Beantragung einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde (UWB). Die geplante Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grünhufer Bruch wird von Seiten unseres Verbandes befürwortet. Die vom Planungsbüro vorgeschlagene Veränderung des Ablaufbauwerkes, verbunden mit einer Absenkung des Wasserstandes wird von uns ebenfalls befürwortet. Hinweis: Hinsichtlich des Baugrundes wurde auf Grundwasserstände zwischen 1,20 - 4,20 m unter GOK verwiesen. In diesem Zusammenhang möchten wir anmerken, dass bei länger anhaltenden erhöhten Wasserständen im Grünhufer Bruch (z.B. durch Starkniederschlage, Rückstau/Aufstau des Bruchs durch Abflusshindernisse in der Durchflussrinne Mühlengraben o.ä.) es ggf. auch zu einem zusätzlichen Anstieg der Grundwasserstandes im Randbereich des Bruches kommen kann, die ggf. auch Auswirkungen auf einzelne Baugrundstücke in der Randlage haben kann.	Graben 3 als betroffenes Gewässers 2. Ordnung wird im Teil Kapitel 3.5 ergänzt. Eine Anpassung der eingeleiteten Wassermenge erfolgt jährlich in Abstimmung zwischen der Hansestadt und der UWB. Die erforderliche Einleitgenehmigung wird jährlich beantragt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Die Begründung wird im Teil 1, Kapitel 2.9 um einen Hinweis auf einen ggf. höheren Grundwasserstand bei länger anhaltenden erhöhten Wasserständen im Grünhufer Bruch ergänzt.
28 b	**BUND Landesverband M-V, Schwerin** 31.03.2020 der BUND-Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt dazu, auch im Namen der BUND-Ortsgruppe Stralsund-Rügen, wie folgt Stellung. Das Vorhaben insgesamt wird nicht in Frage gestellt. Zu den einzelnen Punkten, die Eingang in den vorgelegten Bebauungsplan finden sollten: - Regenwasserentwässerung: Problematisch ist aus unserer Sicht die Ableitung des Regenwassers von den Straßen (belastetes Wasser) und von den baulichen Anlagen, das bei Starkregen zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden Feuchtgebietes (Grünhufer Bruch) und des Baches führen kann, die beide direkt an das geplante Bebauungsgebiet angrenzen. Für eine sachgerechte Ableitung des Regenwassers sollten daher auf jeden Fall ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken	**Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt** Durch zeichnerische Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hinreichend dimensionierte Sedimentationsanlage mit Ölsperre geschaffen. So kann den qualitativen Anforderungen an das Niederschlags-wasser zur Einleitung in das Grünhufer Bruch entsprochen werden. Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiterlaubnis durch die untere Wasser-

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	eingeplant werden. Zu begrüßen wäre auch eine Vorgabe für die Bauherren, Zisternen für die Brauchwassernutzung (z. B. auch Gartenbewässerung) einzubauen. - (Voraussichtliche) Schallemissionen durch Luftwärmepumpen (siehe Textteil II.8): Nach unserer Kenntnis gibt es keine Luftwärmepumpen, die sich ausschließlich innerhalb von Gebäuden befinden. Ein Teil der Anlage steht zwangsläufig außerhalb des Gebäudes. Zur Vermeidung möglicher erhöhter Schallemissionen sollte daher ein maximaler Schalldruckpegel für die lärmemittierende Quelle vor-gegeben werden.	behörde geklärt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Ausführung innenliegender Luftwärmepumpen ist beispielsweise unter Verwendung von Luftkanälen möglich.
	- Energiegewinnung: Für die Dächer, insbesondere die Flachdächer, sollte vorgegeben werden, dass die Statik dort so ausgelegt wird, dass sie eine Installation von Photovoltaikanlagen erlaubt. Zudem sollte ihre Installation zur Energiegewinnung für den Eigenbedarf gefordert oder zumindest ausdrücklich erlaubt werden.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Installation von Photovoltaikanlagen grundsätzlich nicht entgegen.
	- Dachbegrünung: Alternativ zu einer Photovoltaikanlage sollte auch eine Dachbegrünung gestattet werden. Daher sollte in der Beschreibung der zulässigen Bauausführung die Formulierung: „Dachbegrünung ist möglich“ durch: „Dachbegrünung, z. B. auf Carports, ist ausdrücklich erwünscht und zulässig“ ersetzt werden.	Begrünte Dachflächen sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 3. zulässig.
	- Strassenbeleuchtung: Bei der Strassenbeleuchtung ist unbedingt darauf zu achten, dass ihre Installation nach dem heutigen Stand der Technik erfolgt und dabei die aktuellen Erkenntnisse über Energieeinsparung, Insekten-, Fledermaus- und Vogelschutz sowie Lichtfarbe berücksichtigt werden und zur Anwendung kommen (siehe dazu auch die entsprechende Bundesverordnung).	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt** In Auswertung der durch das Büro Ortlieb durchgeführten faunistischen Kartierungen sind keine Beeinträchtigungen für Insekten und Fledermäuse zu erwarten. Auf abzusehende Beeinträchtigungen für Brutvögel wird im Teil B - Text auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Der Einbau insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung gem. Stand der Technik (welche auch dem Fledermaus- und Vogelschutz genügt) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
	- Gehölzpflanzungen: Ausgeführt wird, dass zahlreiche Anpflanzungen von Bäumen erfolgen sollen, deren Baumscheiben eine Größe von mindestens 12 qm haben und begrünt werden sollen. Um sicherzustellen, dass es sich bei der vorgesehenen Begrünung nicht um eine bloße „Alibi-Begrünung“ handelt, die dann womöglich alle vier Wochen beseitigt wird, sollte folgender Satz in den Bebauungsplan aufgenommen werden: „Die Baumscheiben sind dauerhaft und insektenfreundlich zu begrünen.“	**Der Anregung wird gefolgt.** Die textlichen Festsetzungen 10.1 und 10.2 werden klarstellend angepasst, so dass die vorgesehene beständige Baumscheibenbegrünung gesichert ist. Die Mindestgröße der Baumscheiben von 12 m² ist im Grünordnungsplan enthalten, jedoch nicht mehr im Bebauungsplan, um technisch notwendige Abweichungen nicht unverhältnismäßig zu erschweren.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	- Hausgärten: Die Anlage von Steingärten, die zu einer weiteren Versiegelung von Flächen führen und aus ökologischer Sicht äußerst fragwürdig sind, sollte generell untersagt werden. Stattdessen sollte die Pflanzung eines Obstbaumes oder eines anderen, standorttypischen Baumes gefordert werden oder, bei ganz kleinen Grundstücken, zumindest die Anpflanzung eines insektenfreundlichen Blühstrauchs. - Ausgleichsmaßnahmen: Die Unterlagen sollten durch die Festlegung eines Zeitplans für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ergänzt werden, damit auch eine Kontrolle der terminlich ordnungsgemäßen Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann. Wir bitten um die weitere Beteiligung am Verfahren und um die Übermittlung Ihres Abwägungsergebnisses.	**Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Der Teil B Text wird um eine Festsetzung zu Vegetationsflächen in Vorgärten ergänzt. Hinweise zur Bepflanzung enthält der Grünordnungsplan. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt** Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens durchzuführen. **Keine Abwägung erforderlich.**
32 b	**NABU Nordvorpommern e.V.** 09.04.2020 dankend für die Beteiligung haben wir folgende Einwände und Anregungen. 1. Das städtebauliche Konzept bedient derzeit großzügig dem Wunsch bestimmter Bauherr*innen, allerdings gesamtgesellschaftlich nachteilig. Planungsresultat sind infolgedessen Baugrundstücke für 340 Personen auf 10,6 ha Bau- & Verkehrsflächen. Das entspricht gut 310 m² pro Person. Am Rande Stralsunds verbraucht ein solches Konzept „für das Eigenheim“ eindeutig zu viel Fläche, was sich bei fortgesetztem Wohnraumbedarf nicht mehr rechtfertigen lässt. Das baugesetzliche Gebot der Flächensparsamkeit wird beim B-Plan 39 wieder verlassen, anders als beim Ansatz der Mehrfamilienhäuser & -gärten in den B-Plänen Nr. 64 und 65 (s. Abb. unten). Dort beanspruchen WA und Verkehrsflächen im Ergebnis nur 3,3 ha für 222 Einwohner (knapp 150 m² p. P.) bzw. 3,9 ha für 279 Einwohner (knapp 140 m² p.P.).	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** § 2 Abs. 1 BauGB sieht den sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Bauleitplaungen vor, daneben sind jedoch u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). In Abwägung dessen ist die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung von Einfamilienhäusern ist daher statthaft. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine Mischung von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau im Plangebiet vor.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	2. Weitgehender In-sich-Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe Abgesehen vom derzeit bedenklichen städtebaulichen Konzept für den B-Plan Nr. 39 begrüßt der NABU den weitgehenden (zu 89 %) In-sich-Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet. Nur dies ist konsequent und zwingt zur Eingriffsvermeidung und -minimierung. Auch die Kompensationsweise über halboffene Grünstrukturen im B-Plangebiet mit ökologisch angepasstem Pflegeregime erscheint funktional und zielgerichtet für die typische Biozönose solcher Siedlungsgebiete. Bei rücksichtvollem Umgang der Bevölkerung mit diesen Grünflächen kann ein multifunktionaler Mehrwert der Maßnahmen für Mensch & Natur erreicht werden. 3. Regenentwässerung in das Grünhufer Bruch Der NABU bemängelt die Argumentation für die Regenentwässerung in das Grünhufer Bruch, durch das der eingestaute Mühlgraben führt, und fordert eine grundlegende Umplanung. Besonders zweifelhaft ist die Einschätzung im Umweltbericht (Seite 56), „die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Grünhufer Bruch stelle keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Niederschlagswasser aus Wohngebieten sei lediglich gering verschmutzt." Heutiger Stand der Wissenschaft ist vielmehr, dass Mikroplastik - hier z.B. besonders sukzessive einschwemmbarer Reifenabrieb - über Jahrzehnte bis Jahrhundert unzersetzt bleibt und von Gewässerorganismen der Nahrungskette aufgenommen werden kann. Dort entfalten die vulkanisierten Gummipartikel dann - als folgebedingte Wirkung dieses B-Plans - schleichend ihre schädliche Wirkung auf die Feuchtgebiets-Biozönose des Grünhufer Bruchs. Staukanäle innerhalb der Straßenflächen UND eine OFFENE Regenwasserrückhaltung mit Überlauf im Bereich der Senke im Norden des Plangebiets (AF 3) hingegen sollten Schwemm-Schadstoffe zumindest gesammelt im Entstehungsgebiet zurückhalten (Absetzeffekt). Im Sinne der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung in das Grünhufer Bruch kann der Biotopschutz vor Schadstoffen dann einfacher überwacht und Störfälle dank leichter Zugänglichkeit der Senke ermittelt werden. Der hydraulische Nachweis (UmweltPlan) rechnet nur mit dem vom Auftraggeber	**Keine Abwägung erforderlich.** **Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt** Durch zeichnerische Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hinreichend dimensionierte Sedimentationsanlage mit Ölsperre geschaffen. So kann den qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser zur Einleitung in das Grünhufer Bruch entsprochen werden. Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiterlaubnis durch die untere Wasserbehörde geklärt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	(LEG) angesetzten HQ 2 bei 15 minütigem Regenereignis. Beides ist für die mögliche Beeinträchtigung des Grünhufer Bruchs unrealistisch und unzureichend. Episodische Starkregen dauern per Definition deutlich länger als 15 Minuten und führen - gemäß StALU (gewässerkundl. Dienst) - alle 10 Jahre zu mehr als doppelt so starken Abflusswerten im Mühlgraben. HQ_2 0,417 m³/s (63,5 l/s·km²) HQ_{10} 0,901 m³/s (137,1 l/s·km²) Alle 10 Jahre gibt es somit starken Regen, der über 60 Minuten Niederschlagsdauer zu rund 6.000 l/s Abfluss führt. Ein Szenario mittels Höhenlinienkarte liefert folgende Überschlagsrechnung: Die geplante, nur 50 m breite Senke von 2.500 m² Fläche (mit Trichterform) füllt sich bei Starkregen rechnerisch mit knapp 5 Mio. Litern Regenwasser aus dem Wohngebiet um 4 - 8 m tief mit Wasser (nur senkrecktbeckenförmig um 2,0 Meter). Das ist deutlich über dem Geländerelief. Zwangsläufig schwemmt das, dann schädliche Stoffe in das Grünhufer Bruch. Die Regenrückhaltung im Plangebiet ist ungenügend, aber anpassbar: Um bei Starkregen einen technologisch sinnvollen Wasserrückhalt der durchfahrbare Senke von 1 Meter Tiefe zu erzielen, ist diese per Bodenprofilierung auf die 4 - 8 fache Flächengröße auszuweiten. Nur 7 Baugrundstücke, die derzeit die Senke einengen, müssen dafür entfallen (vgl. Abb. 1). Um die allmähliche Verlandung der vernässbaren Senke zu verhindern bzw. ihre Durchfahrbarkeit in Trockenzeiten zu gewährleisten, kann sie mit geringer Neigung modelliert werden. Hinweis: Ein angenommenes Extremregenereignis brächte bei doppeltem mittleren Monatsniederschlag 100 l/m² = 100 mm/m². Im rund 100.000 m² Wohngebiet (ohne Grünflächen) fielen dann kurzzeitig 10 Mio. Liter Wasser an. Eine großzügig dimensionierte Senke von 15.000 m² Fläche und 1,50 m Tiefe könnte Starkregenwasser weitgehend zurückhalten.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Berechnung der notwendigen Anlagen für die Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung ist im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt.
	4. Mehr Schutz für das Grünhufer Bruch als wertvolle Kompensationsmaßnahme Der NABU erwartet, dass von der Hansestadt Stralsund für das Grünhufer Bruch als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde eine GLB-Ausweisung	**Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	beantragt wird, um diesem Bereich dauerhaft einen öffentlich-rechtlichen Schutz zuzusichern. 5. Mähtechnik Das Pflegeregime für die extensiven Wiesen in AF 1 bis AF 3 wird vom NABU grundsätzlich begrüßt. Zurzeit fehlen dem Textteil B nur die notwendigen Festsetzungen zum geeigneten Mähgerät. Bei herkömmlichen Schlegelmulchern beispielsweise kann sich keine hohe Biomasse an lebenden Wirbellosen etablieren, weil sämtliche Entwicklungsstadien in der Blüten- und Halmschicht beim jährlichen Mahdvorgang geschädigt bzw. getötet werden und quasi nur noch als „tierischer Dünger“ auf der Grünfläche verbleiben. Nur schonende Mähtechnik ermöglicht hingegen die Flucht bzw. einen Rückzug der Kleintiere von Blüten und aus der Halmschicht in die Umgebung. Moderne Messerbalkenmäher werden mittlerweile für die Pflege anderer Extensivwiesen festgesetzt, z.B. auf der Landzunge Bresewitz. Wird Balkenmähtechnik hier nicht im verbindlichen Textteil B festgesetzt, muss die naturschutzfachliche Aufwertung in der Eingriffskompensation in Frage gestellt werden. 6. Ansaat-Empfehlung im GOP Wir vermissen eine Artenliste gemäß BNatSchG-Vorgabe, wie sie für Gehölzpflanzungen schon länger Standard ist. Nur durch gezielte Ansaat der richtigen Blumenarten kann der artenarme Intensivacker überhaupt zur artenreichen Extensivwiese werden, weil die Spendervorkommen der krautigen Blütenpflanzen in der Umgebung fehlen. Tabelle 1: Beispiel einer artenreichen Mischung „Blumenwiese“ mit 32 Kräuterarten (ohne Gräser) für das UG 3 „Nordostdeutsches Tiefland“. Fett & kursiv: zusätzliche Kräuterarten, die in einer Saatgutmischung „Frischwiese/Fettwiese (20 Arten) fehlen.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Im Grünordnungsplan wurden Vorgaben zur Pflege der Grünflächen aufgenommen, so dass der naturschutzfachliche Zweck der Kompensationsmaßnahme nicht in Frage steht. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt** Gemäß den Festsetzungen ist ausschließlich die Verwendung standortgerechter Saatgutmischungen aus Regiosaatgut zulässig. Eine Artenliste für Saatgut wird nicht festgesetzt. Die Auswahl der Saatgutmischung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung auf der Grundlage eines Standortgutachtens.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	***Kornblume***
Centaurea jacea	***Wiesen-Flockenblume***
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Heracleum sphondylium	***Wiesen-Bärenklau***
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Knautia arvensis	***Acker-Witwenblume***
Leontodon autumnalis	***Herbst-Löwenzahn***
Leontodon hispidus	***Rauer Löwenzahn***

Leucanthemum ircutia-num/vulgare	***Wiesen-Margerite***
Lotus corniculatus	***Hornschotenklee***
Lychnis flos-cuculi	***Kuckucks-Lichtnelke***
Medicago lupulina	Gelbklee
Papaver dubium	***Saatmohn***
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Primula veris	Frühlings-Schlüsselblume
Prunella vulgaris	***Gewöhnliche Braunelle***
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex thyrsiflorus	Rispen-Sauerampfer
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Silene vulgaris	***Gewöhnliches Leimkraut***
Tragopogon pratensis	***Wiesen-Bocksbart***
Vicia cracca	Vogelwicke

7. Mahdtermine „… nicht vor dem 1.7.“
In diesem Kontext ist der jährlich erste Mahdtermin für die zweischürigen AF 2 und 3 zu bemängeln. Würden sämtliche Grünflächen der AF 1 bis AF 3 synchron direkt ab dem 1.7 gemäht, entstünde bis August eine Blütenlücke von mehreren Wochen, wodurch Bestäuberpopulationen wie von der habitattypischen Hummelart Bombus pascuorum (s. Foto) einen bedrohlichen Nahrungsengpass erfahren. Das Sozialleben der staatenbildenden Hummeln konnte sich gerade erst dank durchgängiger Blütenangebote in ausreichender Menge in der Evolution entwickeln. Ein blütenarmer Juli führt zum Ausfall der Produktion von Geschlechtstieren, die biologisch genau für den Hochsommer ansteht. Ohne vitale Geschlechtstiere, von denen nur die befruchteten Hummel-Jungköniginnen überwintern, war das gesamte Wachstum eines Hummelvolkes zuvor sinnlos. Bestimmte Solitärbienen wiederum nutzen nur bestimmte Pflanzenfamilien, die verstärkt im Hochsommer aufblühen. Wir bitten, dies gemeinsam mit der UNB zu überdenken und den ersten Mahdtermin der zweischürigen Wiesen in AF 2 und AF 3 auf den 1.6. vorzuverlegen („nach der Löwenzahnblüte“). So ist für ein üppiges Blütenangebot über Juli gesorgt. Dies entspricht terminlich und sinngemäß übrigens auch einer 5-jährigen Aushagerungsmahd für vormalige Ackerstandorte gemäß Zielbereich 6 „Siedlungen“ der HzE, Neufassung

Die Anregung wird berücksichtigt.
In der textlichen Festsetzung werden die Formulierungen bzgl. des ersten Mahdtermins entsprechend angepasst um den naturschutzfachlichen Zweck der Maßnahme zu entsprechen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	2018. 8. Planstraße A.3, langfristig geplante Straßenverbindung nach Freienlande Der NABU lehnt eine perspektivische Anbindung des Wohngebiets nach Freienlande für den Kfz-Verkehr ab. Durch den Verkehr wird ein neues Verletzungsrisiko für geschützte Tiere am südwestlichen Rand des Grünhufer Bruchs geschaffen. Somit wäre es ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand. Zudem entsteht zusätzlicher Durchgangsverkehr, der die Funktion eines großen Wohngebiets konterkariert. Eine Flächenreserve im B-Plan ist nicht begründet, solange die Genehmigungsfähigkeit völlig unklar ist. Der NABU hält diese Trasse bereits jetzt nicht für genehmigungsfähig, weil mangels Bedarf die unerwünschte Zerschneidungswirkung und Tötung von Tieren überwiegt. 9. Laubholzhecken / Gabionen / Steingärten Während die Einfriedung der Grundstücke mit Laubholzhecken vom NABU begrüßt wird, stellt sich die Frage nach Zulässigkeit sog. Gabionen weiterhin. Im Textteil B muss dies explizit ausgeschlossen werden, weil dieser Einfriedungstypus eher einer unbelebten Steinmauer entspricht und das Stadtbild nicht begünstigt. Im gleichen Kontext vermisst der NABU eine Formulierung zur umweltfreundlichen Gartennutzung. Angesichts der modernen „Phänomene“ in solchen Siedlungen stellen vermeintlich pflegeleichte Steingärten keine Bereicherung der Grünflächen dar, und wirken mit ihrer sommerlichen Aufheizung nachteilig auf das örtliche Klima. 10. Immissionsschutz: Licht/Beleuchtung Laut Umweltbericht (Seite 50) „seien keine maßgeblichen Immissionen bekannt“. Dies verwundert angesichts der üblichen Straßenbeleuchtung sowie der Lage nahe dem Feuchtbiotop „Grünhufer Bruch“ mit nachtaktiven und schwärmenden Insektengruppen. Ein lapidarer Ausschluss von möglichen Beeinträchtigungen durch Licht als Immissionsquelle ist mangelhaft. Der NABU fordert eine Befassung mit Schutzgut und Licht-Wirkungen. Um für ausreichend Beleuchtung im Wohngebiet des B-Plans Nr. 39 zu sorgen, werden im Seitenstreifen des Straßenprofils in angemessenem Abstand Leuchten	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der fragliche Teil der Planstraße A.3 bildet die Trasse einer möglichen späteren Straßenverbindung nach Freienlande. Ihr Straßenprofil ist für Erschließung mit durch den Stadtbusverkehr ausgelegt, so dass sich die Straßenverbindung auch mit den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs begründet. Die Ausführungen in der Begründung werden zur Klarstellung angepasst. Naturschutzrechtliche Eingriffstatbestände, die mit der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorbereitet werden, sind bereits im Zuge der Planung berücksichtigt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Im Teil B - Text wurde eine örtliche Bauvorschrift ergänzt, so dass unbebaute Flächen auf bebauten Grundstücken als Vegetationsfläche anzulegen sind. Der Teil B Text wurde um eine Festsetzung zu Vegetationsflächen in Vorgärten ergänzt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** In Auswertung der durch das Büro Ortlieb durchgeführten faunistischen Kartierungen sind keine Beeinträchtigungen für Insekten und Fledermäuse zu erwarten. Als Reaktion auf mögliche Beeinträchtigungen für Brutvögel wird im Teil B - Text auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Für weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen besteht kein Erfordernis. Der Einbau insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung gem. Stand der Technik (welche auch dem Fledermaus- und Vogelschutz genügt) ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	angeordnet. Sofern ökologisch ungeeignete Lichtquellen zum Einsatz kommen, würde das Wohngebiet in der Dunkelheit allerdings auch die umgebende Offenlandschaft bis in das Grünhufer Bruch mit Habitaten von Nachtfaltern und nachtaktiven Tierarten erheblich beeinträchtigen. Mittlerweile standardmäßige LED-Leuchtmittel allein sind hierbei unzureichend. Im Textteil B des B-Plans Nr. 39 müssen Straßenleuchten mit möglichst geringem Abstrahlwinkel und einer Lichtpunkthöhe von max. 4 m festgesetzt werden (vgl. folgende Abbildung). Erstrebenswert wäre zudem in der Nacht ein Einschaltmechanismus per Bewegungsmelder nur im menschlichen Bedarfsfall. Derzeit fehlt im Textteil B jegliche selbstverpflichtende Verbindlichkeit hinsichtlich der Straßenbeleuchtung.	
32 c	**NABU Nordvorpommern e.V.** Die in der Stellungnahme enthaltenen Abbildungen werden hier nicht dargestellt, ihre Inhalte jedoch in die Abwägung mit einbezogen 07.09.2020 Dankend für die Beteiligung halten wir unsere Einwände und Anregungen in der Stellungnahme vom 9.4.20 vollständig aufrecht. Zwischenzeitlich neue Aspekte tragen wir hiermit vor: 1. Regenentwässerung in das Grünhufer Bruch Der NABU bemängelt weiterhin die Anpassung für die Regenentwässerung in das Grünhufer Bruch, auch mittels Klärbecken zur Vorreinigung (Sedimentfang, Ölsperre als Havarieschutz, 800 m² Fläche, ca. 2 m Tiefe), und fordert eine grundlegende Umplanung. Besonders zweifelhaft mutet mittlerweile die Einschätzung im Umweltbericht (Seite 58) an, „die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Grünhufer Bruch stelle keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Niederschlagswasser aus Wohngebieten sei lediglich gering verschmutzt und würde durch die Ölsperre und den Sedimentabsatz aufbereitet.“	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Belang wird durch Planung des Absatzbeckens mit Ölsperre hinreichend berücksichtigt. Das aufkommende Niederschlagswasser wird wie beschrieben aufbereitet. Dabei werden an der Oberfläche schwimmende Teilchen (wie auch Gummiabrieb) mittels Ölsperre gefiltert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch das aufbereitete Wasser ist daher tatsächlich nicht abzusehen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Heutiger Stand der Wissenschaft ist vielmehr, dass Mikroplastik – hier z.B. besonders sukzessive einschwemmbarer Reifenabrieb – über Jahrzehnte bis Jahrhundert unzersetzt bleibt und von Gewässerorganismen der Nahrungskette aufgenommen werden kann. Dort entfalten die vulkanisierten Gummipartikel dann – als folgebedingte Wirkung dieses B-Plans – schleichend ihre schädliche Wirkung auf die Feuchtgebiets-Biozönose des Grünhufer Bruchs. Mit Staukanälen innerhalb der Straßenflächen UND ZUSÄTZLICH mit einer Regenwasserrückhaltung mit Überlauf in Form einer großzügigen Senke lassen sich alle Schwemm-Schadstoffe im Norden des Plangebiets (AF 2) sammeln. Episodische Starkregen führen im Mühlgraben alle 10 Jahre - gemäß StALU (gewässerkundl. Dienst; Hydraulischer Nachweis, Seite 10) - zu mehr als verdoppelten Abflusswerten. HQ_2 0,417 m³/s (63,5 l/s·km²) HQ_{10} 0,901 m³/s (137,1 l/s·km²) Ein Starkregenereignis brächte mehr als 20 - 35 l/m² = 20 - 35 mm/m². Im rund 100.000 m² Wohngebiet (ohne Grünflächen) fielen dann kurzzeitig 2.000 – 3.500 m² abzuleitendes Regenwasser an, dass zu ca. 90 % in das Grünhufer Bruch eingeleitet werden soll. Das geplante Klärbecken von nur 800 m² Fläche und ca. 2 m Tiefe allein füllt sich bei Starkregen mit weniger als 1.600 m² Regenwasser aus dem Wohngebiet. Zwangsläufig schwemmt dies dann schädliche Stoffe in das Grünhufer Bruch. Erst eine zusätzliche Senke von 15.000 m² Fläche und 1,50 m Tiefe könnte Starkregenwasser vollständig für eine Vorklärung durch Sedimentation usw. zurückhalten. -> Die ungenügend geplante Regenrückhaltung im Plangebiet ist mit Blick auf die Höhenlinienkarte anpassbar: Um bei Starkregen zusätzlich einen Wasserrückhalt zu erzielen, ist eine durchfahrbare Senke von 1 Meter Tiefe per Bodenprofilierung auf die 4 - 8 fache Flächengröße zu modellieren. Nur 7 Baugrundstücke, die eine solche Senke einengen, müssen dafür entfallen (vgl. Abb. 1). Um die allmähliche Verlandung der vernässbaren Senke zu verhindern bzw. ihre Durchfahrbarkeit in Trockenzeiten zu gewährleisten, kann sie mit geringer Neigung modelliert werden.	Für zusätzliche Maßnahmen zur Wasserrückhaltung besteht kein Erfordernis. Die nötige Dimensionierung der erforderlichen Anlagen wurde im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	2. Mehr Schutz für das Grünhufer Bruch als wertvolle Kompensationsmaßnahme Der NABU erwartet, dass von der Hansestadt Stralsund für das Grünhufer Bruch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde eine GLB-Ausweisung beantragt wird, um diesem Bereich dauerhaft einen öffentlich-rechtlichen Schutz zuzusichern.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausweisung des Grünhufer Bruchs als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem ist es bereits als Biotop geschützt.
	3. Als faunistische Sonderfunktion gehen Ackerflächen als Brutplatz für ackerbrütende Vogelarten verloren. Betroffen sind drei Reviere der Feldlerche. Laut GOP bestehe jedoch kein additiver Kompensationsbedarf, was wie folgt begründet wird: a) Die Feldlerche grenze ihr Revier nicht anhand von kleinräumig konkretisierbaren Habitatstrukturen ab, sondern wähle offene und freie Grünland- und Ackerflächen als Brutstandort, auf denen keine weitere lebensraumbezogene Untergliederung erkennbar sei. Ebenso sei keine Bindung des unmittelbaren Neststandortes an konkretspezifische Habitatstrukturen erkennbar. Es läge demnach keine Indikation dafür vor, dass die kartierten drei Revierstandorte sich hinsichtlich der Lebensraumeignung gegenüber den angrenzenden Ackerflächen hervorheben. b) Es könne „daher davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Brutpaare in der benachbarten Umgebung ebenso geeignete Brutlebensräume vorfinden wie innerhalb des Plangebietes und somit auf die vorhabensbedingten Verluste von geeigneten Habitatflächen mit einer kleinräumigen Verlagerung der Bestände reagieren können“. c) Die Siedlungsdichte der Feldlerche auf der verbleibenden ca. 45 ha großen Ackerfläche werde sich durch die Verlagerung von drei Brutpaaren lediglich um 0,6 bis 0,7 Brutpaare/10 ha erhöhen. d) Angesichts dieser geringen Erhöhung und der durchschnittlichen maximalen Siedlungsdichte von 5 Brutpaaren/10 ha (im Einzelfall sind auch 12 Brutpaare/10 ha möglich), könne eine vorhabensbedingte Verdrängung der Feldlerche ausgeschlossen werden, zumal im Bereich der Ausgleichsflächen mit der Kennzeichnung AF 1 durch die geplante Neuanlage von Grünland das Nahrungsangebot für die Feldlerche verbessert werde. Bezüglich faunistischer Sonderfunktionen bestehe damit kein additiver Kompensationsbedarf.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Bzgl. einer möglichen Betroffenheit der Feldlerche wurden intensive Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurde die im nordwestlichen Teil des Plangebiets ursprünglich geplante Aufforstung vollständig aus der Planung genommen. Zur Abschirmung des Plangebiets zur angrenzenden Ackerflur wird anstelle der Aufforstung jetzt eine einreihige Feldhecke ohne baumartige Gehölze geplant. Damit bleibt dieser Teil des Plangebiets offen und wird durch eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland als Nahrungsrevier für die Feldlerche aufgewertet (durch ein vermehrtes Insektenvorkommen). Mit dieser Verbesserung der Nahrungsgrundlage werden die erforderlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung der im Plangebiet erfassten drei Brutreviere in die angrenzende Ackerflur geschaffen, wobei nicht auszuschließen ist, dass ein Brutrevier im Plangebiet verbleibt. Die Kompensationsmaßnahmen sind explizit hinsichtlich einer Lebensraumeignung für die Feldlerche so mit der zuständigen Naturschutzbehörde bestimmt worden. Es ist aufgrund des Meideverhaltens der nördliche Wiesenbereich mit einer niedrigen, einreihigen Hecke versehen worden, damit ein Überflug, so prognostiziert von der unteren Naturschutzbehörde, möglich ist.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Diese „Ausweich-Theorie“ für vom § 44 BNatSchG abgedeckte Brutvogel-Arten mit geschützten Fortpflanzungsstätten wie die der Feldlerchen, die sich im „Wohngebiet westl. der Lindenallee, Freienlande“ nicht wieder neu ansiedeln kann, nach Stand der Ökologiewissenschaft fraglich und rechtlich unzureichend. zu b) und c) Zu pauschal ist die Darstellung im GOP, dass die verdrängten 3 Brutpaare auf die „benachbarte Umgebung – mittels „kleinräumiger Verlagerung“ - ausweichen“ könnten, als wenn es dort freie Revierstandorte gäbe. Solange die heutige Lebensraumkapazität die Größe und Verbreitung der lokalen Population zur Fortpflanzungsperiode begrenzt, (und nicht z.B. die Nahrungsknappheit im Durchzugs- oder Winterquartier, menschliche Vergrämung usw.) hätten bereits weitere geschlechtsreife und verpaarte Individuen auch diese Revierstandorte des benachbarten Umfelds besetzt, soweit diese qualitativ gleich- oder höherwertig sind. Die zusätzliche Brutansiedlung dreier Feldlerchenpaare hätte stattdessen eine erhebliche Revierverkleinerung zur Folge, damit aber sinkt zugleich die Habitatqualität (d.h. die Reproduktion, insbesondere durch Nahrungskonkurrenz). Allenfalls durch zusätzliche qualitative Habitatverbesserung (Nahrungsangebot), die in einen höheren Aufzuchterfolg mündet, ließe sich die benachbarte Umgebung (derzeit Intensivacker) dahingehend kompensatorisch ausnutzen. Zu d) Im Bereich der Ausgleichsflächen mit der Kennzeichnung AF 1 wird das Nahrungsangebot für die Feldlerche durch die geplante Neuanlage einer Extensivwiese definitiv NICHT verbessert, weil Feldlerchen - selbst zur Nahrungssuche - Gehölz- und Siedlungsränder bis zu einer Entfernung von 60 – 120 m (HANDBUCH DER VÖGEL MITTELEUROPAS) meiden, die hier durch die streifenförmigen Wiesenzwischenräume gegeben sein wird. Dieses Meideverhalten hängt u.a. mit der Vermeidung von Prädatoren zusammen. Bezüglich der faunistischen Sonderfunktion besteht damit ein additiver Kompensationsbedarf für 3 Feldlerchenreviere.	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	4. Wir machen uns den Hinweis der Hansestadt Greifwald zu Schottergärten als Festsetzung für den Textteil B zu Eigen: „Die unbebauten Baugrundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialaufschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.“	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Mit der textlichen Festsetzung 10.3 und der örtlichen Bauvorschrift Nr. 9 werden bereits Regelungen zur Gestaltung von Vorgarten- und Gartenflächen getroffen. Die Möglichkeiten von Schottergärten werden damit bereits eingeschränkt.
	5. Laubholzhecken / Gabionen / Steingärten Während die Einfriedung der Grundstücke mit Laubholzhecken vom NABU begrüßt wird, stellt sich die Frage nach Zulässigkeit sog. Gabionen weiterhin. Im Textteil B muss dies explizit ausgeschlossen werden, weil dieser Einfriedungstypus eher einer unbelebten Steinmauer entspricht und das Stadtbild nicht begünstigt. Im gleichen Kontext vermisst der NABU eine Formulierung zur umweltfreundlichen Gartennutzung. Angesichts der modernen „Phänomene“ in solchen Siedlungen stellen vermeintlich pflegeleichte Steingärten keine Bereicherung der Grünflächen dar, und wirken mit ihrer sommerlichen Aufheizung nachteilig auf das örtliche Klima.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.** Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 werden bereits Regelungen zur Einfriedung von Grundstücken getroffen. Die Möglichkeiten für sog. Gabionen und unbelebten Steinmauern zur Einfriedung werden damit bereits eingeschränkt.
	6. Mähtechnik Das Pflegeregime für die extensiven Wiesen in AF 1 bis AF 3 wird vom NABU grundsätzlich begrüßt. Zurzeit fehlen dem Textteil B nur die notwendigen Festsetzungen zum geeigneten Mähgerät. Bei herkömmlichen Schlegelmulchern beispielsweise kann sich keine hohe Biomasse an lebenden Wirbellosen etablieren, weil sämtliche Entwicklungsstadien in der Blüten- und Halmschicht beim jährlichen Mahdvorgang geschädigt bzw. getötet werden und quasi nur noch als „tierischer Dünger“ auf der Grünfläche verbleiben. Nur schonende Mähtechnik ermöglicht hingegen die Flucht bzw. einen Rückzug der Kleintiere von Blüten und aus der Halmschicht in die Umgebung. Moderne Messerbalkenmäher werden mittlerweile für die Pflege anderer Extensivwiesen festgesetzt, z.B. auf der Landzunge Bresewitz. Wird Balkenmähtechnik hier nicht im verbindlichen Textteil B festgesetzt, muss die naturschutzfachliche Aufwertung in der Eingriffskompensation in Frage gestellt werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Sie wird in der Erschließungsplanung bzw. in Bewirtschaftungsverträgen berücksichtigt. Zur Sicherung der festgesetzten extensiven Wiesen auf den betreffenden Flächen ist die genaue Festsetzung der Mähtechnik nicht erforderlich. Bewirtschaftungsverträge mit den zu beauftragenden Unternehmen und Pflegepläne sind geeignet um die für extensive Wiesen geeigneten Mähtechniken zu sichern bzw. einzufordern.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	7. Ansaat-Empfehlung im GOP Wir vermissen eine Artenliste gemäß BNatSchG-Vorgabe, wie sie für Gehölzpflanzungen schon länger Standard ist. Nur durch gezielte Ansaat der richtigen Blumenarten kann der artenarme Intensivacker überhaupt zur artenreichen Extensivwiese werden, weil die Spendervorkommen der krautigen Blütenpflanzen in der Umgebung fehlen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wie folgt berücksichtigt.** Die mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen und auf Teilflächen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist die Verwendung einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut textlich festgesetzt. Die Auswahl der Saatgutmischung erfolgt durch die Ausführungsplanung, sie muss den genannten Festsetzungen entsprechen.
	8. Planstraße A.3, langfristig geplante Straßenverbindung nach Freienlande Der NABU lehnt eine perspektivische Anbindung des Wohngebiets nach Freienlande für den Kfz-Verkehr ab. Durch den Verkehr wird ein neues Verletzungsrisiko für geschützte Tiere am südwestlichen Rand des Grünhufer Bruchs geschaffen. Somit wäre es ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand. Zudem entsteht zusätzlicher Durchgangsverkehr, der die Funktion eines großen Wohngebiets konterkariert. Eine Flächenreserve im B-Plan ist nicht begründet, solange die Genehmigungsfähigkeit völlig unklar ist. Der NABU hält diese Trasse bereits jetzt nicht für genehmigungsfähig, weil mangels Bedarf die unerwünschte Zerschneidungswirkung und Tötung von Tieren überwiegt.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen werden unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Belange festgesetzt. Im Zuge ggf. künftiger Planverfahren für die genannte Straße sind diese Belange erneut zu bewerten und zu berücksichtigen.

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	***Kornblume***
Centaurea jacea	***Wiesen-Flockenblume***
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Heracleum sphondylium	***Wiesen-Bärenklau***
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Knautia arvensis	***Acker-Witwenblume***
Leontodon autumnalis	***Herbst-Löwenzahn***
Leontodon hispidus	***Rauer Löwenzahn***

Leucanthemum ircutianum/vulgare	***Wiesen-Margerite***
Lotus corniculatus	***Hornschotenklee***
Lychnis flos-cuculi	***Kuckucks-Lichtnelke***
Medicago lupulina	Gelbklee
Papaver dubium	***Saatmohn***
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Primula veris	Frühlings-Schlüsselblume
Prunella vulgaris	***Gewöhnliche Braunelle***
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex thyrsiflorus	Rispen-Sauerampfer
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Silene vulgaris	***Gewöhnliches Leimkraut***
Tragopogon pratensis	***Wiesen-Bocksbart***
Vicia cracca	Vogelwicke

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	9. Immissionsschutz: Licht/Beleuchtung Laut Umweltbericht (Seite 50) „seien keine maßgeblichen Immissionen bekannt“. Dies verwundert angesichts der üblichen Straßenbeleuchtung sowie der Lage nahe dem Feuchtbiotop „Grünhufer Bruch“ mit nachtaktiven und schwärmenden Insektengruppen. Ein lapidarer Ausschluss von möglichen Beeinträchtigungen durch Licht als Immissionsquelle ist mangelhaft. Der NABU fordert eine Befassung mit Schutzgut und Licht-Wirkungen. Um für ausreichend Beleuchtung im Wohngebiet des B-Plans Nr. 39 zu sorgen, werden im Seitenstreifen des Straßenprofils in angemessenem Abstand Leuchten angeordnet. Sofern ökologisch ungeeignete Lichtquellen zum Einsatz kommen, würde das Wohngebiet in der Dunkelheit allerdings auch die umgebende Offenlandschaft bis in das Grünhufer Bruch mit Habitaten von Nachtfaltern und nachtaktiven Tierarten erheblich beeinträchtigen. Mittlerweile standardmäßige LED-Leuchtmittel allein sind hierbei unzureichend. Im Textteil B des B-Plans Nr. 39 müssen Straßenleuchten mit möglichst geringem Abstrahlwinkel und einer Lichtpunkthöhe von max. 4 m festgesetzt werden (vgl. folgende Abbildung). Erstrebenswert wäre zudem in der Nacht ein Einschaltmechanismus per Bewegungsmelder nur im menschlichen Bedarfsfall. Derzeit fehlt im Textteil B jegliche selbstverpflichtende Verbindlichkeit hinsichtlich der Straßenbeleuchtung.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregung wie folgt berücksichtigt.** Der Einbau insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung gem. Stand der Technik (welche auch dem Fledermaus- und Vogelschutz genügt) ist Bestandteil der Erschließungsplanung.
33 b	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Planung und Bau** 07.04.2020 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange Auf einer rund 22 ha großen Fläche im Stadtteil Grünhufe - Freienlande, die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde, sollen etwas über 100 Wohngebäude, vorwiegend für den Eigenheimbau, errichtet werden. Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von 160 Wohneinheiten und 340 Einwohnern in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Über 50% des Gebietes sollen in Zukunft als Grün- und Ausgleichsfläche dienen sowie als naturschutzrechtlich geschützte Bio-	**Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	tope ausgewiesen werden. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen gibt es hiergegen keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass die in der Präambel angegebene Rechtsgrundlage der Landesbauordnung nicht dem letzten Stand entspricht, da sie zuletzt durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBL. MV S.682) geändert wurde.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Die Rechtsgrundlage wurde im Teil B-Text aktualisiert.
34 b	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur** 07.04.2020 **Wasserwirtschaft** Wasserschutzgebiete sind von den Planvorhaben nicht betroffen. Im B-Plangebiet selbst liegen keine Oberflächengewässer. Der Stralsunder Mühlgraben (Graben 2), in den über das Grünhufer Bruch 90 % des im B-Plan-Gebiet anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet werden sollen, unterliegt der Berichtspflicht nach EU-WRRL. Das Grünhufer Bruch gehört zum Gewässerentwicklungsraum des Grabens. Es sind hier u. a. Maßnahmen zur Wiederherstellung des gewässertypischen Abflussverhaltens und Habitatverbesserungen im Gewässer durch Laufveränderungen, Ufer- oder Sohlgestaltung und die Verbesserung von Habitaten im Uferbereich geplant. Durch die Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund GmbH wurde bei der unteren Wasserbehörde bereits ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Grünhufer Bruch gestellt. Der im Abschnitt 2.2.5 erwähnte Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit behandelt jedoch nur den Unterlauf, der im Wesentlichen durch die Funktion der Ablaufschwelle am Ausgang des Grünhufer Bruches bestimmt ist. Der Nachweis, dass der mit der Einleitung verbundene höhere Wasserstand im Bruch nicht zu einem stärkeren, nicht vertretbaren Rückstau im Oberlauf Richtung Freienlande führt, steht noch aus. Das Niederschlagswasser bedarf entgegen der Aussagen im Abschnitt 2.2.5 vor der Einleitung einer Behandlung. Zwar wird bei der formalen Betrachtung nach DWA Merkblatt DWA·M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen** Die Auswirkungen der Planung auf den Oberlauf des Mühlgrabens wurden seitens des Büros Umweltplan überschlägig ermittelt (Umweltplan: Stellungnahme, Stralsund 26.05.2020). Die Ausführungen in der Begründung wurden ergänzt. **Die Anregung wird berücksichtigt.** Durch zeichnerische Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hinreichend dimensionierte Sedimentationsanlage mit Ölsperre

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	die zulässige Belastung nicht überschritten, es ist jedoch zu beachten, dass eine wasserwirtschaftliche Unterhaltung des Grünhufer Bruches aus naturschutzfachlichen Gründen nur sehr eingeschränkt möglich sein wird. Es ist deshalb ein Sandfang in geeigneter Dimensionierung vorzuschalten. Ob der Rückhalt durch Staukanäle innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausreicht oder eine andere Rückhalteeinrichtung benötigt wird, kann erst nach Vorliegen des o. g. ergänzenden Gutachtens zu den Auswirkungen im Oberlauf beurteilt werden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation im Bereich Lindenallee ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu gewährleisten. Durch die Hansestadt Stralsund ist ferner zu prüfen, ob diese zusätzlich in den Graben 3/1 einzuleitende Menge bereits in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 11.07.2019 berücksichtigt ist. Ggf. ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.	geschaffen. So kann den qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser zur Einleitung in das Grünhufer Bruch entsprochen werden. Die technische Ausführung wird auf Ebene der Erschließungsplanung mit Einleiterlaubnis durch die untere Wasserbehörde geklärt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Auswirkungen der Planung auf den Oberlauf des Mühlgrabens wurden seitens des Büros Umweltplan überschlägig ermittelt (Umweltplan: Stellungnahme, Stralsund 26.05.2020). Demnach liegt die Stauwurzel mit dem Bemessungsabfluss aus dem Plangebiet bei einem HQ 50 im Oberlauf des Grabens ca. 8 m höher. Der Graben ist dort vergleichsweise tief ins Gelände eingeschnitten, so dass mit keinen Ausuferungen im Oberlauf zu rechnen ist.
	Naturschutz Für den B-Plan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" liegt keine artenschutzrechtliche Prüfung in Form eines Artenschutzfachbeitrages vor. Die getätigten Aussagen zum Artenschutz sowohl in der Begründung zum B·Plan - Umweltbericht als auch im Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind nicht vollständig beurteilungsfähig. Vor allem die artenschutzfachlichen Auswirkungen der o. g. Planung auf den Grünhufer Bruch sind nachzuarbeiten.	**Die Anregung wird bereits berücksichtigt.** Zur Erfassung der Fauna und Flora des Plangebietes wurde im Jahr 2017 eine faunistische Kartierung durch das Büro Ortlieb durchgeführt. Der Bebauungsplan weist im Teil B - Text auf artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hin. Im Weiteren wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung zugestimmt, s. unten Auszug der E-Mail vom 27.05.2020 unter der Stellungnahme.
	Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ist zu überarbeiten und anzupassen. Insbesondere die „Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung" (Kap. 6.3.4 & Tab. 14) ist unvollständig. Nachfolgend aufgeführte Biotope wurden in der Berechnung nicht oder unvollständig berücksichtigt, obwohl ein gesetzlicher Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V vorliegt. • Biotop BHF Nr. 43 „Strauchhecke" (2 x) • Biotop BFX Nr. 11 „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten" (2 x)	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Wirkzonen werden vollständig bilanziert.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	• Biotop BFX Nr. 18 „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten" (nur 1 x berücksichtigt) Generell ist die Anwendung des Wirkfaktors bei der „Bestimmung des 'Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung" auf die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 (Anlage 5) anzupassen. Es sind nur zwei Wirkfaktoren, mit den Werten 0, 15, i.d.R. im 50 m Wirkbereich und 0,5, i.d.R. in den 200 Wirkbereichen zulässig. Eine weitere Differenzierung hinsichtlich der bereits bestehenden Entfernung zum Stadtrand ist nicht vorgesehen und muss dementsprechend angepasst werden.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Wirkfaktoren werden gemäß HzE angesetzt. Analog der Bilanzierung des Biotopverlustes wird die Vorbelastung bei der Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung jetzt über den Lagefaktor berücksichtigt.
	Bodenschutz Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen. 27.05.2020	**Keine Abwägung erforderlich.**
	Naturschutz ergänzend Auszüge aus der E-Mail an die Hansestadt Stralsund: … Auch die Veränderungen durch den Klimawandel (früherer und verstärkter Aufwuchs) sind von Bedeutung, auch für die Nutzbarkeit des Schnittgutes. Somit kann im Einzelfall durchaus von dem 01.07 als frühestem Mahdtermin abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für trockene und warme Standorte, bei denen ein schnellerer Aufwuchs gegeben ist. An feuchten und kälteren Standorten sollte der 01.07. als Termin bestehen bleiben. Demzufolge könnte zumindest für einen Teil der Mähwiesen (am besten geeignete) der Mahdtermin auf den 01.06 vorverlegt werden… …Die Thematik mit dem AFB, hatte sich aufgrund Ihrer Mail und unseres Telefonats ja bereits abgeklärt. Der AFB wird in dieser Form auch seitens der UNB anerkannt.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Die Anerkennung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) wird begrüßt.**
34 c	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur** 07.09.2020	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Umweltschutz Ich weise darauf hin, dass Böden, die den Z2-Gehalt nach der LAGA M20 lediglich wegen des Tongehaltes überschreiten, für eine Wiederverwertung geeignet sind.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Gemäß Geotechnischem Bericht über die generelle Bebaubarkeit wurden innerhalb des Plangebiets keine Böden festgestellt, die den Z-2-Wert überschreiten. Vorsorglich enthält das Kapitel 2.9 der Begründung einen Hinweis auf deren ggf. erforderliche Beseitigung / Entsorgung gemäß LAGA M20. Eine Wiederverwertung der betroffenen Böden ist damit nicht ausgeschlossen.
	Wasserwirtschaft Wasserschutzgebiete sind von den Planvorhaben nicht betroffen. Im B-Plangebiet selbst liegen keine Oberflächengewässer. Der Stralsunder Mühlgraben (Graben 2), in den über das Grünhufer Bruch 90 % des im B-Plan-Gebiet anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet werden sollen, unterliegt der Berichtspflicht nach EU-WRRL. Das Grünhufer Bruch gehört zum Gewässerentwicklungsraum des Grabens. Es sind hier u. a. Maßnahmen zur Wiederherstellung des gewässertypischen Abflussverhaltens und Habitatverbesserungen im Gewässer durch Laufveränderungen, Ufer- oder Sohlgestaltung und die Verbesserung von Habitaten im Uferbereich geplant. Die Einleitung von Niederschlagswasser steht dem bei geeigneter baulicher Ausführung der Einleitstelle nicht entgegen. Durch die Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund GmbH wurde bei der unteren Wasserbehörde bereits ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Grünhufer Bruch gestellt. Über den Antrag wird nach Vorliegen der konkreten Planung des Regenklärbeckens entschieden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.**
	Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation im Bereich Lindenallee ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu gewährleisten. Durch die Hansestadt Stralsund ist ferner zu prüfen, ob diese zusätzlich in den Graben 3/1 einzuleitende Menge bereits in der wasserrechtlichen Erlaubnis (Aktenzeichen WEB/13073/088/96556-96557/042/19) vom 11.07.2019 berücksichtigt ist. Ggf. ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Es ist vorgesehen einen geringen Anteil (ca. 10 %) des Niederschlagswassers im Bereich der Lindenallee in das Netz der REWA einzuleiten. Ein Hinweis auf den Graben 3 als betroffenes Gewässers 2. Ordnung wird im Teil Kapitel 3.5 ergänzt. Eine Anpassung der eingeleiteten Wassermenge erfolgt jährlich in Abstimmung zwischen der Hansestadt und der UWB. Die erforderliche Einleitgenehmigung wird jährlich beantragt

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Naturschutz Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" der Hansestadt Stralsund ist hinsichtlich der „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents kompensationsmindernder Maßnahmen" (siehe Kap. 6.3.4.2 im Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) zu überarbeiten und anzupassen. Die nicht überbaubaren Flächen (Hausgärten) erfüllen nicht die naturschutzfachlichen Voraussetzungen, um als kompensationsmindernd nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 (Anlage 6) anerkannt zu werden. Für die geplante einreihige Feldheckenpflanzung und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird eine Kompensationsminderung indessen in diesem Einzelfall unter Einhaltung der genannten Grünordnungsmaßnahmen zugestimmt.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird überarbeitet. Die nicht überbaubaren Flächen (Hausgärten) werden dabei nicht länger als kompensationsmindernd berücksichtigt. Ihrer Erfahrung nach misst die Hansestadt Stralsund den unbebauten Flächen von Hausgärten durchaus einen ökologischen Wert bei. Dies wird auch durch die bisherige Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ - HzE 1999 berücksichtigt. Es wird daher von einer höheren ökologischen Wertigkeit der Planung ausgegangen als rechnerisch bilanziert.
35 b	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz** 07.04.2020 **Brand- und Katastrophenschutz** Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h bis 96 m³/h je nach Bebauungsart, sind in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereit-	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	zustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen**.**	
36 a	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung** 06.04.2018 **Kataster und Vermessung** Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: Planzeichnung Teil A: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	
	Die Benennung des Plangebietes ist falsch, es ist nicht die Gemarkung Stralsund! Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Bezeichnung der Gemarkung wurde in den Planungsunterlagen korrigiert.
	Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am …….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Verfahrensvermerk zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestands wurde entsprechend angepasst.
	Begründung: zu 1.3 Die Benennung des Plangebietes ist falsch, es ist nicht die Gemarkung Stralsund.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Bezeichnung der Gemarkung wurde in den Planungsunterlagen korrigiert.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Sonstiges: Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
36 b	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung** 07.04.2020 **Kataster und Vermessung** Die Prüfung des o.g. B-Planes (Entwurfes) bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die Flurstücksnummer 273/60 ist nachzutragen. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** In der Planzeichnung wurde die genannte Flurstücksbezeichnung nachgetragen. Für die Darstellung des Planinhalts von Bauleitplänen gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung). Hinsichtlich des Liegenschaftskatasters wird in § 1 PlanZV lediglich bestimmt, dass sich aus den Planunterlagen (zeichnerische Grundlage) „die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (…) ergeben." Es ist somit u.a. nicht erforderlich, Grenzpunkte anzugeben und zu differenzieren. Im Zweifelsfall bleibt ein Vergleich mit dem Liegenschaftskataster unbenommen. Das Plangebiet ist benannt durch die Überschrift und die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs.
37 b	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft** 05.03.2020 **Abfallwirtschaft** Aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Landkreis Vorpommern-Rügen, bestehen zu dem o.g. B-Plan keine Bedenken. Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“ Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 – 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder –schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ Das bedeutet: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen." Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.	
38 b	**Einwender 1** 25.06.2020 Niederschrift – Einwändung zum Bebauungsplan Nr. 39 • Der Einwender äußert prinzipiell Kritik an der Gebietsausdehnung Stralsunds	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Im Teil 1 der Begründung wurde im Kapitel 1.2 bereits auf den prognostizierten

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	• Es gibt genug Eigenheimgebiete in Stralsund	Wohnraumbedarf eigegangen. Bisher erschlossene Wohngebiete sind demnach ausgelastet. Es ist davon auszugehen, dass der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohneigentum nur zum Teil durch die weitern, bereits im Planverfahren befindlichen Wohngebiete im Stadtgebiet bedient werden kann.
	• Verkehrsanbindung ist kritisch zu sehen, es wird unnötig viel Verkehr erzeugt aufgrund des geplanten Erschließungssystem • Nahverkehr ist unzureichend ausgebaut und es besteht eine schlechte Anbindung an das Nahverkehrssystem	Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen wurde im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt. Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ist durch die Festsetzungen in der Planzeichnung gesichert. Mit den Festsetzungen in der Planzeichnung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Erweiterung des ÖPNV-Netzes geschaffen. In Verbindung mit den vorgesehenen Geh- und Radwegen wird eine gute Erreichbarkeit mit Stadtbus und Fahrrad ermöglicht.
	Einwender 1 Eingang des Schreibens: 10.07.2020	
	Der Bebauungsplan ist aus prinzipiellen Gründen abzulehnen. Das Baugebiet ist zu überdimensioniert, verfügt über keinerlei Infrastruktur und ist zu weit vom eigentlichen Stadtzentrum entfernt.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Es ist davon auszugehen, dass jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser in der Hansestadt Stralsund gebaut werden. Dem folgend, sieht der Bebauungsplan Bauplätze für voraussichtlich ca. 90 Einfamilienhäuser vor. Die Festsetzungen der Planzeichnung sehen alle nötigen Anlagen zur Verkehrserschließung sowie Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und der Abfallbeseitigung vor.
	Durch den schon ohnehin als mangelhaft einzuschätzenden Stralsunder ÖPNV, werden die meisten der zukünftigen Bewohner, auf einen PKW angewiesen sein, mit dem sie das Straßennetz weiter unnötig belasten. Insbesondere der angrenzende Stadtteil Viermorgen, mit seinem Nebenstraßennetz dürfte von diesem Durchgangsverkehr betroffen sein.	Mit den Festsetzungen in der Planzeichnung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Erweiterung des ÖPNV-Netzes geschaffen. In Verbindung mit den vorgesehenen Geh- und Radwegen wird eine gute Erreichbarkeit mit Stadtbus und Fahrrad ermöglicht. Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros Akustik und Bauphysik Günter Ehrke, Stralsund, 12.12.2018). Dabei wurden auch die vom geplanten Wohngebiet verursachten zusätzlichen Verkehre untersucht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der Wohnbe-

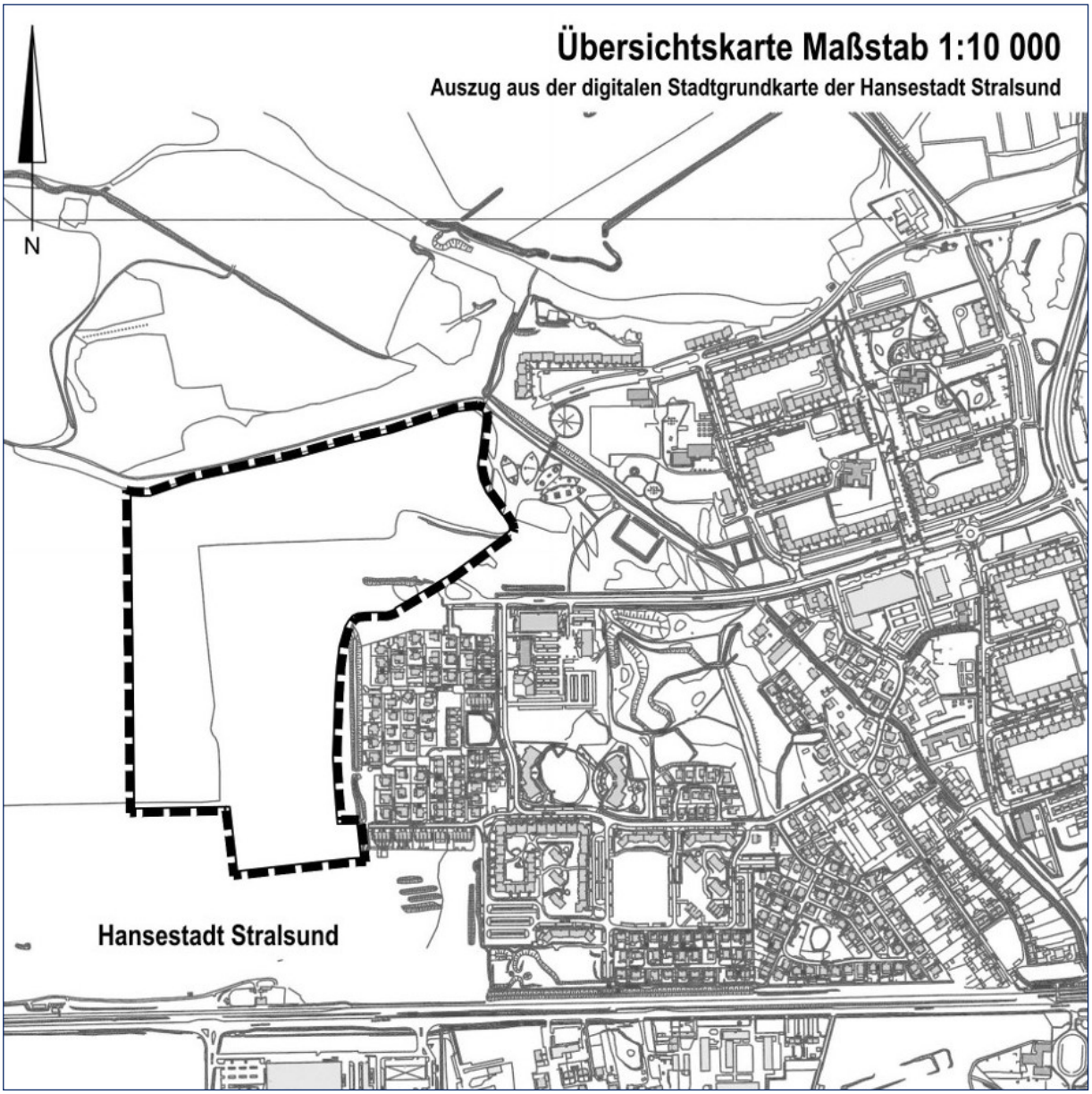
Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Aus städtebaulicher Sicht sind weitere Baugebiete mit Einfamilienhäusern am Stadtrand abzulehnen. Als negative Beispiele sind hier die in den letzten 20 Jahren entstandenen Siedlungen im Bereich Andershof und Devin zu nennen. Für eine städtische Kommune von der Größe Stralsund verfügt diese über eine ausreichende Anzahl an Eigenheimen im Altbestand wie auch bei Neubauten. Stralsund verfügt im zentrumsnahen Bereich über ausreichend Baulücken, Freiflächen und sonstige ungenutzte Brachen, die mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau bebaut werden können. Einer weiteren Zersiedlung an den Stadträndern ist Einhalt zu gebieten. Eine weitere „Amerikanisierung“ an den Außenbereichen, durch immer neue Ansammlungen uniformierter Kataloghäuser, ist zu verhindern.	bauung an der Kolberger Straße werden demnach noch sicher unterschritten. In den zeichnerischen Festsetzungen sind u.a. bis zu 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Teil 1 der Begründung wird im Kapitel 1.2 bereits auf den prognostizierten Wohnraumbedarf eigegangen. Bisher erschlossene Wohngebiete sind demnach ausgelastet. Es ist davon auszugehen, dass der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohneigentum nur zum Teil durch die weitern, bereits im Planverfahren befindlichen Wohngebiete im Stadtgebiet bedient werden können. Das ISEK sieht insbesondere im Altstadtbereich mittlerweile ein begrenztes Wohnbaupotenzial (Integriertes Stadtentwicklungskonzept, ISEK. 2. Fortschreibung, Hansestadt Stralsund 2015). Daher ist es erforderlich weitere Bauflächen zu erschließen, hierfür sieht das ISEK unter anderem die Entwicklung von Neubaustandorten vor. Zur Klarstellung wurde im Teil 1 Kapitel 1.2 der Begründung ein entsprechender Verweis auf das ISEK aufgenommen.
	Des Weiteren ist es unverantwortlich, Menschen in der derzeitigen Niedrigzinsphase zum Hausbau und Grundstückskauf zu animieren, welche sich dies unter normalen Umständen eigentlich gar nicht leisten könnten. Auch tragen solche Projekte zum immer weiteren Aufblähen der Immobilienblase und damit einhergehenden Verwerfungen an den Finanzmärkten bei.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Planung leitet sich auch aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, dem Wohnraumbedarf und der Wohnungsnachfrage ab, vergl. Teil 1 Kapitel 1.2 und 1.4 der Begründung. Die Hansestadt Stralsund kommt damit ihrer Verantwortung nach.

TOP Ö 3.1

Bebauungsplan Nr. 39

Wohngebiet
westlich der Lindenallee, Freienlande

Begründung Oktober 2020



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Bearbeitung:

Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898359

HANSESTADT STRALSUND
AMT FÜR PLANUNG UND BAU, ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 3

1 Einleitung 3
1.1 Vorbemerkungen 3
1.2 Anlass und Ziele der Planung 3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum 4
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 4

2 Städtebauliche Ausgangssituation 6
2.1 Umgebung des Plangebiets 6
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 6
2.3 Verkehrserschließung 6
2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung 6
2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz 7
2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz 8
2.7 Immissionen, Störfallbetriebe 8
2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale 9
2.9 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten 9

3 Inhalt des Plans 10
3.1 Städtebauliches Konzept 10
3.2 Flächenbilanz / städtebauliche Vergleichswerte 11
3.3 Bauflächen 12
3.4 Verkehrserschließung 16
3.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung 19
3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz und Wald 22
3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses 25
3.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung 26
3.9 Örtliche Bauvorschriften 29
3.10 Nachrichtliche Übernahmen 30
3.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter 31

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung 34
4.1 Nutzungen und Bebauung 34
4.2 Umweltauswirkungen 34

5 Abschließende Erläuterungen 35
5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 35
5.2 Verfahrensablauf 35
5.3 Rechtsgrundlagen 36

TEIL 2 - UMWELTBERICHT 38

1 Einleitung 38
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 38
1.1.1 Angaben zum Standort 38

1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzung	38
1.1.3	Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	39
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	39
1.2.1	Allgemeines	39
1.2.2	Ziele der Fachgesetze	40
1.2.3	Zielvorgaben aus Fachplänen	41
2	**Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**	**42**
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	42
2.1.1	Schutzgut Mensch	42
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt	43
2.1.3	Schutzgut Fläche	46
2.1.4	Schutzgut Boden	46
2.1.5	Schutzgut Wasser	48
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	49
2.1.7	Schutzgut Landschaft	49
2.1.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	50
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	50
2.1.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	50
2.1.12	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme	51
2.1.13	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	51
2.2.1	Schutzgut Mensch	52
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt	53
2.2.3	Schutzgut Fläche	57
2.2.4	Schutzgut Boden	57
2.2.5	Schutzgut Wasser	58
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft	60
2.2.7	Schutzgut Landschaft	60
2.2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	61
2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	61
2.2.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	61
2.2.12	Zusammenfassung der Prognose	62
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	62
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	65
3	**Zusätzliche Angaben**	**66**
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	66
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	67
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	67
3.4	Quellenangaben	67

Anlage: Städtebauliches Konzept

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 54 km² groß und hat 59.532 Einwohner (2018, Quelle: MESO).
In den letzten Jahren zeichnet sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab.
Mit dem Bevölkerungswachstum von 56.875 Einwohner (2010) auf 59.532 Einwohner (2018) ist eine positive Entwicklung nach einem über zwei Jahrzehnte andauernden Einwohnerrückgang zu verzeichnen.
Mit dem Einwohnerwachstum ist auch weiterhin der Bedarf nach Wohnraum gestiegen.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt. Im Ergebnis formuliert das ISEK die Zielsetzung, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. In Reaktion auf demographische Veränderungen sieht es hierfür auch Neubaustandorte vor.
Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, ist ein vielfältiges, vielgestaltiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten erforderlich. Die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken können zurzeit nicht gedeckt werden. Insofern besteht weiterhin eine kontinuierliche Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken. Vorrangig sind Standorte der Innenentwicklung und aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
In der Hansestadt Stralsund werden ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut. Neben der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in der Nähe zum Strelasund, besteht ebenfalls eine hohe Baulandnachfrage an Eigenheimgrundstücken in Stadtrandlage mit Bezug zur Landschaft. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet, es gibt mehr Bewerber als Grundstücke. Der Bedarf an Wohnraum im mittleren Preisniveau insbesondere im westlichen Stadtgebiet wird durch die im Planverfahren befindlichen Wohngebiete nicht abgedeckt. Deshalb soll auf der Fläche am westlichen Stadtrand ein neues Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 21,8 ha große Fläche westlich und nordwestlich des Bebauungsplans Nr. 35.1 „Wohngebiet westlich der Lübecker Allee“ im Stadtgebiet Grünhufe, die sich im Eigentum der Stralsund bzw. im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) befinden. Geplant ist eine Bebauung mit etwa 100 Wohngebäuden, vorwiegend zur Entwicklung des Eigenheimbaus.
Die vorgesehene Wohnnutzung am geplanten Standort ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 15.09.2016 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ eingeleitet.

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorwiegend für den Eigenheimbau. Zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche hier begründet werden.
Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
Als alternative Planungsinstrumente scheidet beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aus, da die Vorhaben eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um nach Art und Maß der Nutzung zulässig zu sein.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Mit der geplanten Nutzung als Wohnstandort folgt das Plangebiet dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Gleiches gilt für den Landschaftsplan. Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Bebauung von ca. 8 ha zuzüglich erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen können alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Auch das ISEK sieht besonders im Altstadtbereich mittlerweile nur noch ein begrenztes Wohnbaupotenzial. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum

Das ca. 21,8 ha große Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee.
Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 die Anteile der Flurstücke 272, 273/13, 288, 289, 290, 291/3, 292/3, 293/4, 294/5, 295/3, 296/6, 297, 298/8, 299 und 334/1.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Im Osten grenzt das Plangebiet teilweise an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 35.1 der Hansestadt Stralsund.
Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund bzw. im Eigentum des Vorhabenträgers, der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG).

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben.
Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:
4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

4.1 (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.
4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.
3.2.1 (1) Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.
4.1 (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.
4.1 (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
4.2. (3) In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.
In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wird das Plangebiet überwiegend von einer Wohnbaufläche überlagert, im Weiteren von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.[1]

Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als sonstige Nutzung - Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - dar. Der westliche Teil des Plangebiets ist als Flächen für die Landwirtschaft - landwirtschaftliche Nutzfläche - sowie als Flächen für die Forstwirtschaft - waldartige Gehölzstrukturen - dargestellt. Ein schmaler Streifen im Norden und kleine Flächen im Nordosten des Plangebiets sind ebenfalls als Flächen für die Forstwirtschaft - waldartige Gehölzstrukturen - dargestellt.

Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stand Oktober 2010, wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V-03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele. Für die Bauleitplanung sind primär die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

[1] Ca. 15,60 ha dieser Wohnbaufläche befinden sich im Plangebiet. Davon werden ca. 10,9 ha von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten und Erschließungsflächen überlagert, die verbleibenden Flächen werden als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt.
Die Baugebiete reichen ca. 0,1 ha über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 3,7 km westlich der Stralsunder Altstadt und in ca. 4,8 km Entfernung zum Strelasund. Es ist von Ackerflächen, Grünland, Waldflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen umgeben. Es grenzt

- im Westen an Ackerflächen mit der ca. 650 m entfernten Ortslage Freienlande,
- im Norden an Grünland- und Waldflächen mit dem weiter nördlich liegenden Grünhufer Bruch sowie dem dort verlaufenden Mühlgraben,
- im Osten an den Wohngebietspark Grünhufe und an das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee, östlich davon befinden sich weitere Wohngebiete des Stadtteils Grünhufe,
- im Süden an Acker- und Waldflächen mit südlich dahinter, liegenden Gleisanlagen und der Rostocker Chaussee.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich fast vollständig um intensiv genutzte Ackerflächen. Im nordöstlichen Bereich befinden sich drei geschützte Biotope. Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aber zwei Hauptversorgungsleitungen - eine Hauptwasserleitung und eine Gashochdruck-leitung - durchqueren das Plangebiet.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann an die öffentlichen Straßen Lindenallee (Sammelstraße) und Kolberger Straße (verkehrsberuhigter Bereich) angebunden werden. Die kürzeste Verbindung zur nächsten Hauptnetz-straße ist ca. 950 m lang und besteht über die Lindenallee zum Grünhufer Bogen (Kreisstraße HST 26). Als Zufahrt vom Straßenhauptnetz ist die Verbindung über die Kolberger Straße aufgrund der indirekten Führung nur untergeordnet zu bewerten.
Die Lindenallee ist Teil des ÖPNV-Netzes. Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich die Wendeanlage des Stadtbusses und unweit die Endhaltestellen (Linie 1 u. 4).
Im Nordosten wird das Plangebiet von einem Geh- und Radweg tangiert. Nordwestlich des Plangebiets endet ein an der Ortslage Freienlande beginnender Feldweg.

2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung
Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Plangebiet sich keine Ver- oder Entsorgungsanlagen, an welche direkt angeschlossen werden kann.

Hauptversorgungsleitungen

Versorgung mit Trinkwasser: Das Plangebiet wird durch eine Haupttransportleitung DN 800 der REWA GmbH durchquert, die von Südwesten nach Osten verläuft.

Versorgung mit Erdgas: Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Gashochdruckleitung der SWS Energie GmbH.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist im Weiteren bisher nicht stadttechnisch erschlossen.

In der Umgebung des Plangebiets sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden.[2] In den das Plangebiet erschließenden Straßen Kolberger Straße und Lindenallee bzw. in der Bremer Straße bestehen Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität: SWS Energie GmbH,
- Versorgung mit Erdgas: SWS Energie GmbH,
- Versorgung mit Fernwärme: SWS Energie GmbH,
- Telekommunikation: Telekom Deutschland GmbH, SWS Telnet GmbH,
- Trinkwasserversorgung: REWA GmbH inkl. Löschwasserentnahmestellen,
- Schmutzwasserentsorgung: REWA GmbH,
- Niederschlagswasserableitung: REWA GmbH.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine oberirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH.

In der Erschließungsplanung, die parallel zum Bebauungsplan-Verfahren von der LEG beauftragt wurde, wird die Machbarkeit der Anschlüsse und der erforderliche Ausbau der Versorgungsnetze geprüft.

2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ - 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet. Das Plangebiet besteht fast vollständig aus Ackerflächen.

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind zwei Flächen mit geschützten Biotopen vorhanden: Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (zwei Biotope) sowie ein Schilf-Landröhricht-Biotop.

Die faunistische Kartierung zu Amphibien, Reptilien und Brutvögeln (erarbeitet durch das Büro Ökologische Dienste Ortlieb, März bis Juni 2017) führte zu folgendem Ergebnis: Amphibien konnten nur in wenigen Exemplaren nachgewiesen werden, wobei nur adulte Tiere angetroffen wurden. Hinweise auf Reproduktionsstandorte (Laichgewässer) und klassische Wanderkorridore zwischen Laichgewässern und Sommer-/ Winterlebensräumen wurden nicht festgestellt. Reptilien wurden ebenfalls nur in einer geringen Anzahl angetroffen, es handelte sich um adulte und subadulte Tiere. Brutvögel wurden in 50 Arten erfasst, jedoch nur vier wertgebende Arten mit Brutnachweis bzw. Brutverdacht, davon im Plangebiet 3 Brutreviere der Feldlerche in Ackerflächen und ein Brutrevier des Schwarzkehlchens im o.g. Schilf-Landröhricht-Biotop. Da die Brutreviere der Feldlerche durch die Planung beeinträchtigt werden können, sind zur Verwirklichung der Planung Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf der Umweltprüfung, vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung sowie auf dem Grünordnungsplan (erarbeitet durch UmweltPlan GmbH, Stralsund).

[2] Bekannte Leitungsverläufe sind in der Planzeichnung als Hinweis abgebildet. Hausanschlüsse sind nicht abgebildet. (vergl. Punkt 3.5. - Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung - Sonstige stadttechnische Erschließung).

2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets befindet sich der Graben 3/1/2 und nordöstlich des Plangebiets der Graben 3/1. Weiter im Norden befindet sich das durch den Anstau des Mühlgrabens entstandene Grünhufer Bruch mit dem sich anschließenden Mühlgraben (Graben 2).

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in Trinkwasserschutzzonen von Wasserschutzgebieten der REWA GmbH.

Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie außerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifens gem. § 89 LWaG M-V und liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.
Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen 14 und 23 m NHN und befindet sich damit deutlich oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Stralsund von 2,60 m NHN gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.2.

2.7 Immissionen, Störfallbetriebe

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der südlich des Gebiets verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und Rostocker Chaussee, sowie der nordöstlich angrenzenden Skateanlage ein. Im Gewerbegebiet Grünhufe, südlich der Rostocker Chaussee, befindet sich mit einer Asphaltmischanlage der SAM Stralsunder Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG eine gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die nur ca. 400 m von der Anlage entfernte Wohnbebauung im Ortsteil Langendorf der Gemeinde Lüssow maßgeblich für die Zulässigkeit von Immissionen dieser Anlage ist. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern schätzt die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm und der Immissionswerte (IW) gemäß GIRL M-V durch die Anlage als wahrscheinlich ein[3]. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.
Immissionsempfindliche Nutzungen bestehen in der Umgebung mit den im Osten benachbarten Wohngebieten, wobei im Wesentlichen durch die Gleichartigkeit der Nutzung keine maßgeblichen Immissionen vom Plangebiet ausgehen. Die Erhöhung der Verkehrsmenge führt in den Nachbargebieten zu erhöhten Immissionen in den Zufahrtsstraßen.
Die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) gibt im Beiblatt 1 folgende schalltechnischen Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB, für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben 40 dB.
Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft. (s. Punkt 3.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

[3] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund: Stellungnahme vom 30.03.2020

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Es sind jedoch Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden. Der Fundplatz 16 liegt südwestlich, überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Auf der Fläche sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen (Grün- und Ausgleichsmaßnahmen).

2.9 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Baugrund

Der Geotechnische Bericht über die generelle Bebaubarkeit vom 30.10.2018 und der Geotechnische Bericht, hydrogeologischen Erkundung vom 13.11.2018 der Firma Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stralsund, weisen u.a. Baugrundeigenschaften bzw. Wasserverhältnisse aus. Dazu wurden im Plangebiet mehrere Bohrungen durchgeführt.

Im o.g. Bericht über die generelle Bebaubarkeit wird ausgeführt, dass die vorhandenen Auffüllungen (Schicht 1), die organisch verunreinigten Sande (Schicht 2), der Oberboden und die organischen Böden (Schicht 3) für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet sind und aus dem Gründungsbereich zu entfernen sind. Die darunter angetroffene Schicht - Geschiebelehm und -mergel weicher Konsistenz (Schicht 4) - ist bedingt tragfähig. Ihr Verbleib unter dem Bauwerk ist im Ergebnis der erdstatischen Berechnungen zu prüfen. Im Bericht wird von ausreichender Tragfähigkeit für ein- bis dreigeschossige Gebäude ausgegangen. Die unteren Sande und Schluffe der Schichten 5 und 6 sowie die Geschiebeböden mindestens steifer Konsistenz sind ausreichend tragfähig. Als geotechnische Mindestgründungsebenen (Unterkante der Schichten 1, 2 oder 3) werden im Bericht zwischen 0,3 und 1,8 m angegeben.

Beide geotechnischen Berichte enthalten Angaben zu den Wasserverhältnissen. Nach Bohrende wurden Grundwasserstände (GWE) zwischen 1,20 und 4,20 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Im Weiteren wurde ausgeführt, dass nach den derzeitigen Ergebnissen für das Plangebiet keine einheitlichen Wasserstände festgelegt werden können, sowie der Ansatz von meist höheren Bemessungswasserständen empfohlen. Die geotechnischen Berichte verweisen außerdem auf den trockenem Sommer 2018, welcher der Messung vorrausging. Starkniederschlage oder Abflusshindernisse im Abflussbauwerk des Grünhufer Bruchs können länger anhaltend erhöhte Wasserstände im Grünhufer Bruch bewirken und zu höheren Grundwasserpegeln innerhalb des Plangebiets führen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wurde angegeben, dass die Schichten 1 und 2 hierfür zwar prinzipiell geeignet sind, hier jedoch nicht ausreichend Sickerraum zu Verfügung steht. Die Schichten 3 und 4 sind für eine Versickerung nicht geeignet. Eine vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis mögliche Durchteufung für eine Schachtversickerung wird u.a. wegen gespannter Grundwasserverhältnisse nicht empfohlen. Der Boden im Plangebiet ist daher für eine Versickerung von Niederschlagwasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich nicht geeignet. Detaillierte Angaben und weitere Hinweise können den beiden geotechnischen Berichten entnommen werden.

Bodenschutz

Der geotechnische Bericht über die generelle Bebaubarkeit enthält Angaben zu Bodenverunreinigungen. Aus den vorhandenen Auffüllungen (Schicht 1) wurden Mischproben umweltchemisch nach LAGA (Mitteilung 20 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht. Dabei wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Bericht wurde aufgrund der TOC-Messung (Gesamtgehalt organisch gebundenen Kohlenstoffs) eine Zuordnung der Mischprobe 1 (Auffüllung) zum Zuordnungswert Z2 und der Mischprobe 2 (Mutterboden) zum Zuordnungswert Z1 vorgenommen. Gem. LAGA-Mitteilung 20 sind Z1- und Z2-Böden eingeschränkt verwendbar. Im geotechnischen Bericht wird ausgeführt (S. 27f): „Die Zuordnungswerte der TR-LAGA sind Orientierungswerte. Schadstoffgehalte bis zum Zuordnungswert Z0 kennzeichnen natürliche Böden, die im Allgemeinen uneingeschränkt eingebaut werden können. Bei Unterschreitung des Zuordnungswertes Z1 ist ein offener Einbau von Böden in technischen Bauwerken möglich. Z2-Böden sind nicht frei verwertbar. Sie können gemäß LAGA-Richtlinie nur eingeschränkt mit definierten Sicherungsmaßnahmen verwertet werden. Böden mit einer Überschreitung des Z2-Wertes der LAGA-Richtlinie sind generell fachgerecht zu beseitigen / entsorgen. Die erhöhten TOC-Gehalte (gesamter organisch gebundener Kohlenstoff) sind auf die enthaltenen Humusanteile zurückzuführen und stellen kein Kriterium für eine Wiederverwertung dar. Lediglich im Rahmen einer ggf. erforderlichen Entsorgung von Aushubböden sind die TOC-Werte von Bedeutung.“

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Diese Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar und steht Bebauungsplan nicht entgegen.

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht zwei in Wiesen- und Grünflächen eingebettete Baugebiete (Teilgebiet Nord und Teilgebiet Süd) vor, die durch eine Erschließungsspange verbunden werden. Diese bindet an die vorhandenen Straßen, die Lindenallee und die Kolberger Straße an. Weiterführende Rad-/Fußwege sind in Richtung Viermorgen und nach Langendorf geplant (siehe Anlage).
Die abgerundeten Baugebietsstrukturen sind aus dem leicht bewegten Gelände entwickelt. Von der Erschließungsspange zum neuen Stadtrand soll die Höhe der Gebäude von maximal 4 auf 1 Geschoss abfallen. Mittig im Gebiet und damit gut erreichbar an der Erschließungsspange ist die neue Endhaltestelle für den Stadtbus vorgesehen. Die Wohnbebauung ist von der östlich des Gebiets liegenden Skateanlage abgerückt, um möglichen Konflikten bezüglich Nachbarschaftslärm vorzubeugen. Es sind voraussichtlich 94 Einfamilienhäuser, 11 Mehrfamilienhäuser und bei Bedarf eine Kita oder alternativ zwei weitere Wohnhäuser möglich. In dem neuen Wohngebiet können somit ca. 160 Wohnungen gebaut werden und es sind insgesamt etwa 340 Einwohner zu erwarten.
Das Plangebiet wird großzügig mit Grünflächen und Ausgleichsflächen ausgestattet, um einen harmonischen Übergang der bebauten Bereiche in die sich anschließende landschaftliche Situation, die

Durchdringung des Gebiets mit Grünverbindungen und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gebiets zu ermöglichen. Daher sind nur ca. 50% des Gebiets als Baugebiet einschließlich der Erschließungsflächen vorgesehen. Die verbleibenden ca. 50% der Flächen werden als Grün- und Ausgleichsflächen entwickelt bzw. sind geschützte Biotope.
Die Erschließungsspange und die Straße Richtung Freienlande (Planstraßen A.1 bis A.3) haben separate Gehwege und Flächen für Straßenbegleitgrün, so dass Baumpflanzungen einseitig als Reihe bzw. beidseitig als Allee ermöglicht werden.
Nördlich und westlich der Erschließungsspange verlaufen schleifenartig die als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehenen Planstraßen B.1 bis B.4, von denen mehrere Abschnitte gleichzeitig Teile einer das Gebiet vom Nordosten nach Süden querenden Fuß- und Radwegverbindung sind. Zusätzlich ist eine Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Osten zum benachbarten Wohngebiet vorgesehen (Bremer Straße, B-Plans 35.1). Weitere Fuß- und Radwegverbindungen sollen bei Bedarf ergänzend verwirklicht werden können.
Östlich der Erschließungsspange, im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist ein Spielplatz vorgesehen, der sich somit auch in der Nähe zum vorhandenen Spielplatz des benachbarten Wohngebiets befindet.

3.2 Flächenbilanz / städtebauliche Vergleichswerte

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	**21,81 ha**		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	**7,99 ha**	Allgemeine Wohngebiete WA 1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 Allgemeine Wohngebiete WA 4 Allgemeine Wohngebiete WA 5 Allgemeines Wohngebiet WA 6 Allgemeine Wohngebiete WA 7	0,98 ha 0,63 ha 0,87 ha 2,49 ha 2,36 ha 0,24 ha 0,41 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	**2,73 ha**	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - Verkehrsberuhigter Bereich - Buswendeanlage - Geh- und Radweg	1,39 ha 0,06 ha 0,95 ha 0,18 ha 0,16 ha
§ 9 (1) 14.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	**0,18 ha**	Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,18 ha
§ 9 (1) 15., 18b, § 9 (1a)	Grünflächen, Ausgleichsflächen	**10,26 ha**	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB davon öffentliche Grünflächen davon Wald (Planung)	0,23 ha 10,03 ha 6,90 ha 3,13 ha
§ 9 (1) 18.b, 20.	Biotope, Wald (Bestand)	**0,66 ha**	naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. § 9 (1) 20 BauGB) davon Wald gem. § 2 LWaldG M-V	0,66 ha 0,02 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

Städtebauliche Vergleichswerte	
Allgemeines Wohngebiet	7,99 ha
Verkehrs-/Entsorgungsflächen	2,92 ha
Grünflächen/Biotope	10,92 ha
Geltungsbereich des B-Plans	**21,81 ha**
Anzahl der WE in Einfamilienhäusern	94
Anzahl der WE in Mehrfamilienhäusern*	66
Summe WE	**160**
bei 2,1 Einwohner/Wohnung	
Anzahl Einwohner	**ca. 340**
Besucherstellplätze	ca. 54
Spielplatz	850 m²
ggf. Kindertagesstätte	1

Grundstücksgrößen für Eigenheime i.d.R. 630 m² bis 750 m² (einzelne Grundstücke bis zu 1130 m²)

*pro Mehrfamilienhaus ca. 6 Wohnungen

3.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 ausgewiesen.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt.

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.
Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es wird damit beabsichtigt, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe vorzugsweise an der Erschließungsspange (Straßenquerschnitt einer Sammelstraße) anzusiedeln. Dort sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 6 ausgewiesen.
Hingegen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig, da einerseits ihre Ansiedlung aufgrund der periphere Lage im Stadtgebiet und zu Hauptverkehrsstraßen nicht zweckmäßig erscheint und andererseits der Ziel- und Quellverkehr zu den Einrichtungen beim lagebedingt ruhigem Gebietscharakter nicht gewollte Störungen erzeugen würde. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen ist klargestellt, dass hier keine Ferienwohnungen eingeordnet werden sollen.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Planungsziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorrangig für den Eigenheimbau zu erreichen. Neben der Familienwohnung darf eine zweite separate Wohnung in dem Einzelhaus geschaffen werden (z.B. als Altenteil, aber nicht als Ferienwohnung). Entlang der Erschließungsspange und der Straße Richtung Freienlande (WA 2, WA 3 und WA 7) soll bei dort zulässigen bis zu drei Vollgeschossen (drittes Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss) die Möglichkeit intensiverer Nutzung nicht ausgeschlossen werden.
Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Dies betrifft im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 6 Flächen außerhalb der Baufelder.[4]. Diese textliche Festsetzung wurde gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 8 BauNVO aufgenommen. Sie dient der Wahrung forstwirtschaftlicher Belange, insbesondere der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand innerhalb des Waldabstands gem. § 20 LWaldG M-V.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung gemäße Höhenentwicklung zuzulassen. Die Bestimmungen zur stadtauswärts abnehmenden Höhenabstufung (zeichnerische und textliche Festsetzungen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO) sowie zu den Dachformen und -neigungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V) sollen eine sensible Einfügung in den Landschaftsraum und - insbesondere im Winterhalbjahr - einen Ausblick aus zahlreichen Gebäuden in den öffentlichen Freiraum bzw. in die Landschaft ermöglichen.

Dazu wurden folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen sowie die erforderlichen Bezugspunkte (gemäß § 18 BauNVO) bestimmt.
In der Planzeichnung wurde festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse[5] als Höchstmaß bzw.
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,
- Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß,

[4] Die Baufelder befinden sich außerhalb des Waldabstands.
[5] Als Vollgeschosse gelten gem. § 2 Abs. 6 LBauO M-V „…Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“ Maßgebliche Grundfläche zur Bestimmung eines Vollgeschosses ist in M-V somit die Fläche, die umbaut und überdeckt ist, nicht dazu gehört demnach eine nicht überdachte Freifläche über dem Dach des darunterliegenden Geschosses (vergl. Bauaufsichtliche Mitteilungen der obersten Baubehörde M-V Nr. 2/2006 vom 08.11.2006).
Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (wie Abstellräume, Flure, Bäder - vergl. § 2 Abs. 5 LBauO M-V) sowie Teile von Aufenthaltsräumen im Dach (vergl. § 47 Abs. 1 LBauO M-V) und überdachte Terrassen können eine geringere lichte Höhe als 2,30 m aufweisen.

- Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß.

Im Zusammenhang der getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1 zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB an mehreren Punkten die Oberkante der Straße in m (Bezug NHN) zeichnerisch festgesetzt.

Im Text Teil B wurde festgesetzt:

- Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses.
- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.
- Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.
- Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 entsprechen 75% der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen folgender in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33% überschritten werden: Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus dem vorigen Satz ergebenden Grenze abgesehen werden

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Mit diesen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Größe der Baugrundstücke (s.u.) eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Stadtrand vermieden und damit die sensible Einordnung der Bebauung in die Landschaft unterstützt werden. Es wird einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt, um die natürlichen Funktionen des Bodens in geringerem Maße zu beeinträchtigen. Damit sind geringere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und eine geringere mengenmäßige Belastung von Gewässern durch die Niederschlagwasserableitung in Hinblick auf deren hydraulische Leistungsfähigkeit verbunden.
Bei zum großen Teil relativ großzügigen Grundstücken wird mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl auch eine der städtebaulichen Situation entsprechende optimale Ausnutzung der Bauflächen und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.
Insbesondere bei den nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten im Einzelfall sind in Hinblick auf geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wesentlich, was bei Tiefgaragen mit Dachbegrünung oder oberirdischen Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster erreichbar sein kann.

Für das vorgesehene Aufenthaltsgebäude für Busfahrer innerhalb der als Buswendeanlage festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde eine Grundfläche ausgewiesen, da es nur einen geringen Teil dieser Verkehrsfläche benötigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Regelungen der offenen Bauweise, welche nach § 22 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt ist, werden für die Art der baulichen Nutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen. Damit sind Gebäudelängen über 50 m nicht vorgesehen.
Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der Planzeichnung für alle Baugebiete nur Einzelhäuser als zulässig festgesetzt. Eine stärkere Verdichtung mit anderen Hausformen ist im Übergangsbereich zur freien Landschaft nicht beabsichtigt und wird in der Stadtrandlage in der Regel nicht nachgefragt.
Die gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sollen eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen. Die straßenabgewandten Grundstücksteile sollen möglichst für eine gärtnerische Nutzung freigehalten werden.
Die Firstrichtung des Hauptdaches von ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern (WA 4 und WA 5) ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig. Diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll den städtebaulichen Zusammenhang im Ortsbild unterstützen.
Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen. Das gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie bzw. Baugrenze für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude soll die Verwirklichung untergeordneter Gebäudeteile wie das spätere Hinzufügen z.B. eines Vordaches, eines behindertengerechten Hauseingangs oder eines Erkers erleichtern. Diese Ausnahme ist zu begründen.

Größe der Baugrundstücke

In den Textlichen Festsetzungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1; WA 2; WA 3; WA 4 sowie WA 7, mit mindestens 620 m² festgesetzt, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung freistehender Einzelhäuser am Stadtrand zu vermeiden und einen harmonischen Übergang dichter und weniger dicht bebauter Bereiche in die sich anschließende landschaftliche Situation im Sinne der städtebaulichen Konzeption auszuformen. Um eine dichtere Bebauung von an festgesetzten Grünflächen im Übergang zur Landschaft liegenden Grundstücken zu ermöglichen, sind die allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 nicht in diese Festsetzung einbezogen.
Hingegen gibt es für eine Festsetzung von Höchstmaßen - insbesondere aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - nach den bisherigen Erfahrungen kein Erfordernis.

Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Zu Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 23 BauNVO textliche Festlegungen getroffen, die die Gartennutzung von in der Regel straßenabgewandten Grundstücksteilen unterstützen und die mögliche Versiegelung des Bodens einschränken sollen und der Ortsbildpflege dienen: In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind gemäß textlicher Festsetzung nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig, weil sie der Eigenart des Gebietes

widersprechen. In diesem relativ dichten Wohngebiet mit durchschnittlich 700 m² großen Baugrundstücken ist die Haltung von Kleintieren in Volieren, Zwingern, Käfigen, Ställen, auf Koppel oder in Gehegen sowie ähnlichen Anlagen weder typisch noch ortsüblich. Für die benachbarten Wohngrundstücke werden Störungen durch Geräusche und Geruchsbelästigungen wegen der geringen Abstände erwartet. Damit ist die Kleintierhaltung und Kleintierzucht nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In den Wohnhäusern sind ungefährliche Kleintiere in geringer Anzahl, die üblicherweise in Wohnräumen gehalten werden, zulässig (z.B. Hunde, Katzen, Ziervögel, Kaninchen, Meerschweinchen u. ä.).

Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen

Für jedes Grundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Damit soll einer übermäßigen Versieglung der Gartenflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Im Weiteren soll diese Festsetzung im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift zur Einfriedung der Grundstücke zur Straße in Form von Heckenpflanzungen der Ortsbildpflege dienen.

3.4 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für motorisierte Fahrzeuge vom Grünhufer Bogen aus über die Lindenallee erreichbar. Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Lindenallee und die Kolberger Straße angebunden. Der Anschlusspunkt für die Erschließungsspange (Planstraße A.1 und A.2) an die Lindenallee ist in Verlängerung der jetzigen Buswendeschleife geplant. Das ÖPNV-Netz soll in südwestliche Richtung verlängert werden. Die neue Endhaltestelle (voraussichtlich der Linie 1 u. 4) mit Wendeanlage für den Stadtbus wird mittig zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baugebieten eingeordnet. Eine künftige Straßenverbindung in nordwestliche Richtung zum Ortsteil Freienlande wird in der Planung berücksichtigt. Durch die geplanten Radwege im Plangebiet mit Anschlüssen an die vorhandenen Radwegeverbindungen in Richtung Nordosten (Vogelsangstraße, Barther Straße, Stadtwald, Küterdamm, Altstadt) und mit dem nach Südwesten (Freienlande, Langendorf) geplanten Anschluss soll ein gutes Angebot für Radler geschaffen werden (siehe Abb. Seite 18).

Für den Anschluss der Erschließungsspange (Planstraße A.1) an die Lindenallee ist der Straßenquerschnitt einer Sammelstraße vorgesehen und der Anschluss an die Kolberger Straße (Planstraße A.2) soll als Wohnstraße erfolgen.[6] Die geplante Straßenverbindung in Richtung Nordwesten (Ortslage Freienlande, vorerst Anliegerstraße) wird in der später notwendigen Breite berücksichtigt. Über Lindenallee und Kolberger Straße sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen sowie mittelbar das Stadtzentrum zu erreichen.

Das Straßen- und Wegenetz wird im Weiteren so geplant, dass eine Funktionszuweisung als verkehrsberuhigte Bereiche und als gemeinsame Geh- und Radwege vorgenommen werden kann. Über gemeinsame Geh- und Radwege wird das Gebiet nach Nordosten (Grundschule, Kindertagesstätte, Sport- und Spielplätze), Osten (benachbartes Wohngebiet des Bebauungsplans 35.1) und Süden (Richtung Freienlande / Langendorf, weitere Einkaufsmöglichkeiten) angebunden.

[6] Eine Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose vorgenommen. Diese ermittelt für 162 Wohnungen und 340 Einwohner 299 Kfz / 24 h in Richtung Lindenallee und 264 Kfz / 24 h in Richtung Kolberger Straße. Im Weiteren werden tags 60 Busse und 1 Müllfahrzeug und nachts 5 Busse zu Grunde gelegt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets sind als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen bzw. Rad-/Fußwege) festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr können ca. 54 Pkw-Stellplätze eingeordnet werden, welche als Besucherstellplätze vorgesehen sind. (Bedarf für 67 ein- bis zweigeschossige Eigenheime x 1,1 Wohnungen x 1/6 Stellplatz/Eigenheim = 13 Stellplätze, Bedarf für 27 zwei- bis dreigeschossige Eigenheime x 1,5 Wohnungen x 1/6 Stellplatz/Eigenheim = 7 Stellplätze, Bedarf für 11 Mehrfamilienhäuser (MFH) x 6,5 Wohnungen/MFH x 1/3 Stellplatz/Wohnung = 24 Stellplätze) und als Reserve (für die o.g. ergänzende Nutzungen und evtl. steigenden Bedarf = 10 Stellplätze)

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen, Stellplätze (inkl. behindertengerechte Stellplätze) und Wege sowie die im Plan abgebildeten Prinzipdarstellungen der Straßenquerschnitte sollen die vorgesehenen Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Im Zuge der Verkehrserschließung sind u.a. ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen. Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden bzw. vorzuhalten.

Im Zusammenhang der getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1 zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB an mehreren Punkten die Oberkante der Straße in m (Bezug NHN) zeichnerisch festgesetzt.

öffentlicher Personennahverkehr / neue Endhaltestelle

Die vorgesehene Planstraße A.1 dient dazu, das Plangebiet mit dem Stadtbus an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzubinden. Deshalb ist die bisherige Busendhaltestelle mit Wendemöglichkeit an der Lindenallee in das Plangebiet zu verlegen. In der geplanten Buswendeanlage sind Stellflächen für zwei wartende Busse und ein Aufenthaltsgebäude für die Busfahrer vorgesehen. Die Bushaltestellen sind nördlich der Buswendeanlage, an einem gerade verlaufenden Abschnitt der Planstraße A.1, geplant. Der Bus soll von der Lindenallee nach Süden durch diese Straße bis zur Wendeanlage fahren und nach einem Wendevorgang in Richtung Lindenallee zurückkehren.

Straßenverkehrsflächen

Bei den in der Planzeichnung ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die zwischen Lindenallee und Kolberger Straße vorgesehene Straßenverbindung im Osten des Plangebiets (Planstraßen A.1 und A.2) sowie um den einmündenden Straßenabschnitt (Planstraße A.3), der Teil der Trasse einer möglichen späteren Straßenverbindung in Richtung Nordwesten (Freienlande) ist. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen begründet sich im Mobilitätsbedürfnis der Bevölkerung, darunter auch in den Belangen des vorgesehenen Stadtbusverkehrs. Der Ausbau der Straßenverbindung im Osten des Plangebiets ist in zwei Abschnitten geplant: mit der Planstraße A.1 - zwischen Lindenallee und der geplanten Buswendeanlage - und der Planstraße A.2 - zwischen geplanter Buswendeanlage und Kolberger Straße. Den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Fahrbahnen und Nebenanlagen wie Gehwege, Zufahrten, öffentliche Stellplätze (in Längsaufstellung), sowie Flächen für Verkehrsgrün (u.a. für Alleebepflanzung geeignet) zugeordnet. Eine differenzierte Festsetzung wird nicht vorgenommen, um eine größere Variabilität in nachgeordneten Planungen zu ermöglichen. Das Straßenprofil der Planstraße A.1 ist für eine Erschließung mit dem Stadtbus ausgelegt. Die Breite der möglichen Straßenverlängerung in Richtung Freienlande (Planstraße A.3) ist für den Ausbau analog dem

Straßenprofil der Planstraße A.1 vorgesehen, um hier ebenfalls die Möglichkeit des Stadtbusverkehrs zu eröffnen.

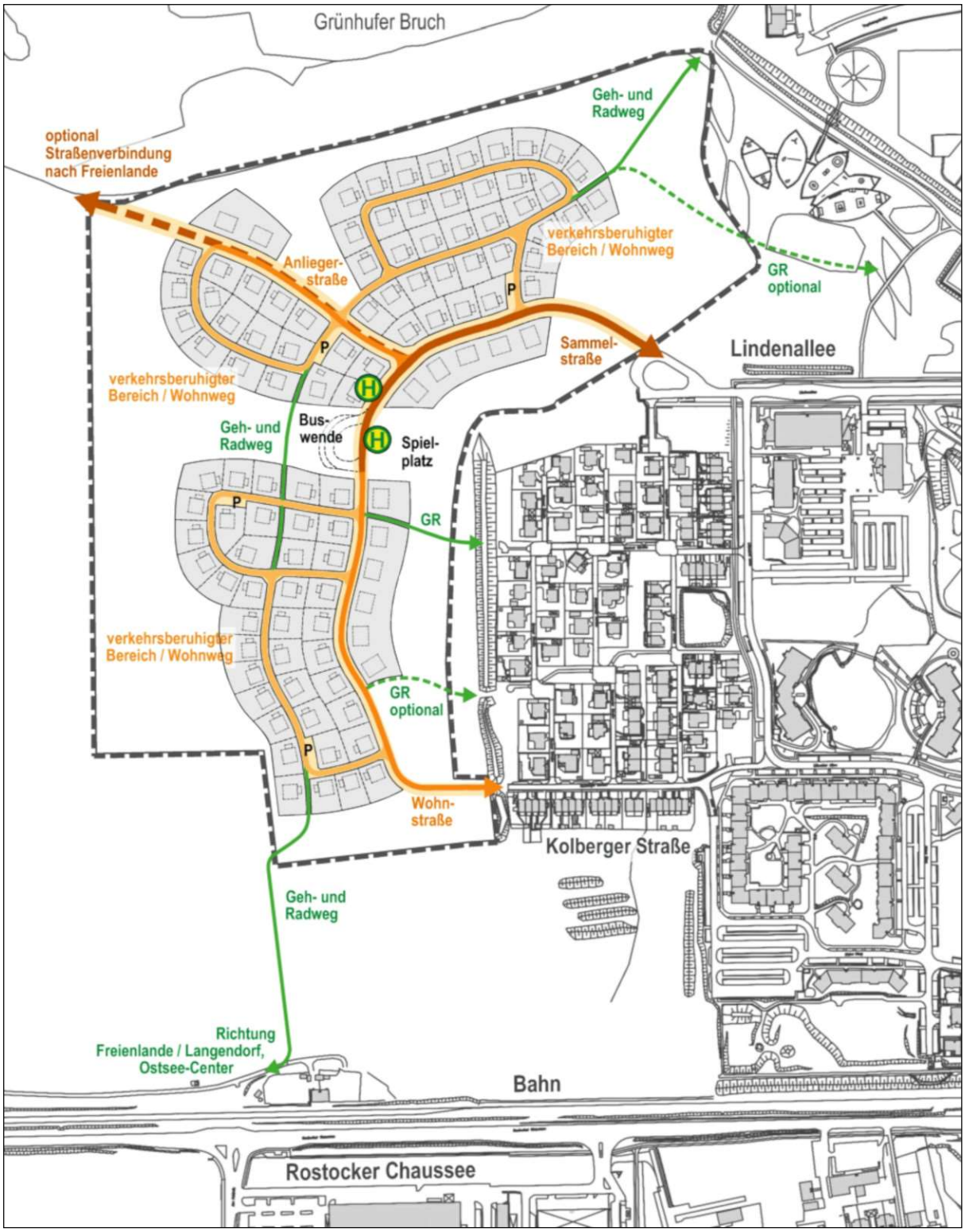


Abbildung 2: Übersichtsplan der Verkehrserschließung (Maßstab ca. 1:5000 bei A4)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich: Nördlich und westlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen verlaufen schleifenartig als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hier sind die verkehrsberuhigten Planstraßen B.1 bis B.4 vorgesehen, von denen mehrere Abschnitte gleichzeitig Teile einer das Gebiet vom Nordosten nach Süden querenden Fuß- und Radwegverbindung sind. Die Festsetzung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt, um verkehrsbedingte Immissionen einzuschränken.

Öffentliche Parkfläche: Etwa gleichmäßig auf die Bauflächen verteilt sind als öffentliche Parkfläche ausgewiesene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an die verkehrsberuhigten Bereiche angelagert. Die Flächen sind für öffentlichen Stellplätze (in Senkrechtaufstellung) und Verkehrsgrün (Baumpflanzung) vorgesehen.

Buswendeanlage: Die als Buswendeanlage festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht das Wenden der aus Richtung Lindenallee ankommenden Busse. In der geplanten Buswendeanlage sind Stellflächen für zwei wartende Busse, ein Aufenthaltsgebäude für Busfahrer, eine Trafostation sowie ein Stellplatz für die Wertstofferfassung vorgesehen.

Geh- und Radweg: Es sollen gemeinsame Geh- und Radwege verwirklicht werden. Die als Geh- und Radweg ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (3 m breite Fahrbahn 3 m + 2 x 0,5 m breiter Randstreifen) ermöglichen im Zusammenhang mit Abschnitten der o.g. verkehrsberuhigten Planstraßen B.1 bis B.4 eine das Gebiet vom Nordosten nach Süden querenden Fuß- und Radwegverbindung. Eine weitere als Geh- und Radweg ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung Osten ist zum benachbarten Wohngebiet des Bebauungsplans 35.1 festgesetzt.

3.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.
Bekannter Leitungsbestand, die vorgesehene Regenwasserleitung zum Grünhufer Bruch sowie Schutzbereiche des Leitungsbestands sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter, Schutzbereiche).
Der erforderliche Ausbau der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanungen, die parallel zum Bebauungsplan-Verfahren im Auftrag des Vorhabenträger LEG erarbeitet werden. Er soll soweit wie möglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
Für Anschlüsse gelten die Bedingungen der jeweiligen Ver- und Entsorger.

Hauptversorgungsleitungen

Allgemeines: Von diesen Leitungen gehen Beschränkungen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Frei- und Verkehrsflächen aus. Diese Leitungen durchqueren das Plangebiet stehen für einen direkten Anschluss allerdings nicht zur Verfügung.

Versorgung mit Trinkwasser: Das Plangebiet wird durch eine Haupttransportleitung DN 800 der REWA GmbH durchquert, die von Südwesten nach Osten verläuft.

Versorgung mit Erdgas: Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Gashochdruckleitung der SWS Energie GmbH.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über die auszubauenden Netze der REWA GmbH erfolgen.
Für eine aufgrund der topografischen Gegebenheiten erforderliche Abwasserpumpanlage ist eine ca. 12 m² große Fläche im Teilgebiet Nord an der Planstraße B.1 vorgesehen. Diese Fläche ist als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.
Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die AVBWasserV sowie die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH.
Die Schmutzwasserentsorgung soll entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept und der Abwasserentsorgungssatzung der Hansestadt Stralsund erfolgen Weiterhin gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) der REWA GmbH.

Löschwasserversorgung: Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Für ausgewiesene Bebauungsgebiete ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) anzuwenden. Es sind für den Grundschutz je nach Bebauungsart von 48 m³/h bis 96 m³/h für 2 Stunden - bereitzustellen.[7]
Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll über die auszubauenden Netze zur Trinkwasserversorgung der REWA GmbH erfolgen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung besteht zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH der Vertrag vom 29.01.2020, welcher die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Der Lageplan Löschwasserbedarf (Anlage 1 des Vertrags) wird für das Plangebiet auf 96 m³/h angepasst. Die erforderlichen Löschwassermengen können über das Trinkwassernetz der REWA bereitgestellt werden. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird somit in der für den Grundschutz erforderlicher Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h (für mindestens 2 Stunden) durch das öffentliche Netz gesichert. Soweit ein Netzausbau sein sollte, um Funktionsfähigkeit und Bereitstellung der erforderlichen Löschmenge zu garantieren, wird dies per Erschließungsvertrag geregelt. Prüfung und rechnerischer Nachweis erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.[8]

Niederschlagswasserbeseitigung:
Der Boden ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von den geplanten befestigten Flächen nicht geeignet (vergl. Punkt 2.9 - Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten). Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Erschließungsplanung, soweit keine Nutzung oder ggf. teilweise Versickerung erfolgt,

- überwiegend (ca. 90 %) in den nördlich des Plangebiets befindlichen Grünhufer Bruch eingeleitet werden (leitet im Weiteren in den Graben 2 - Mühlgraben ab) und

[7] Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (GVGW) beträgt die erforderliche Löschwassermenge für ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegend feuerbeständiger Bauart und einer harten Bebauung nach Zahl der Vollgeschosse 48 m³/h bzw. 96 m³/h für 2 Stunden. In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 erfordert die sich aus zulässiger Grundflächenzahl und zulässiger Zahl der Vollgeschosse ergebende mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden.
[8] Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.

- zu geringem Anteil (ca. 10 %) östlich des Plangebiets in das Netz der REWA (Lindenallee) eingeleitet werden.

Zur Vorreinigung des Regenwassers vor Einleitung in das Grünhufer Bruch ist das Niederschlagswasser aufzubereiten. Vorgesehen ist hierfür ein Sedimentationsbecken mit Ölsperre, aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Norden des Plangebiets. Für die erforderlichen Anlagen ist hier im Bereich des WA 6 eine Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.
Der Teil des Niederschlagswassers, der über das Netz der REWA im Bereich der Lindenallee abgeleitet werden soll, durchläuft im Weiteren den Graben 3. Eine Anpassung der Einleitmenge im Rahmen der Einleitgenehmigung erfolgt in Abstimmung zwischen der Hansestadt Stralsund und der Unteren Wasserbehörde[9].
Die Festsetzung begründet sich in der Vermeidung des Sediment- und Schadstoffeintrags in das Grünhufer Bruch um dessen Funktion als Retentionsraum und Biotop nicht zu beeinträchtigen. Gleichwohl dient die Festsetzung dem Havarieschutz.

Energieversorgung, Straßenbeleuchtung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Fernwärme soll über die auszubauenden Netze der SWS Energie GmbH erfolgen.
Etwa im Zentrum des Plangebiets ist innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Buswendeanlage für die Versorgung mit Elektrizität eine Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Eine gesonderte Flächendarstellung wurde nicht vorgenommen, um im Rahmen der Erschließungsplanung eine platzsparende Einordnung zu ermöglichen.
Die SWS Energie GmbH plant zur Wärmeversorgung des Plangebiets den Aufbau eines Niedertemperaturnahwärmenetzes. Eine Erschließung mit Erdgas ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Für die Verlegung von Nahwärmeleitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Energie GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen.
Die herzustellenden Leitungen und Anlagen der Straßenbeleuchtung werden der Hansestadt Stralsund übergeben.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation wird voraussichtlich über das Netz der SWS Telnet GmbH erfolgen (Breitband).
Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine oberirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Um die Versorgung durch vorhandene und vorgesehene Leitungen zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Für Leitungen die in öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen, welche im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehen) verlaufen bzw. verlaufen sollen besteht in der Regel keine Notwendigkeit für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern. Dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist aufgrund der speziellen Erschließungssituation der vorgesehenen Regenwasserleitung und der rückwärtig gelegenen Versorgungsfläche für das Sedimentationsbecken (Absetzbecken) festgesetzt.
Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern. Dieses Geh- Fahr- und Leistungsrecht ist zur Freihaltung der

[9] Besprechung zur Erschließung, Stralsund: Aktennotiz vom 24.09.2020.

Leitungsverläufe und Schutzstreifen von Baumbewuchs innerhalb der anzulegenden Waldflächen festgesetzt.

Müllentsorgung, Wertstofferfassung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.
Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge wird durch den Ausbau der Verkehrserschließung gewährleistet.
Etwa im Zentrum des Plangebiets ist innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Buswendeanlage ein erforderlicher Stellplatz für die Wertstofferfassung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Zur Minderung möglicher Konflikte bzw. aus Gründen des Schallschutzes erfolgt die Festsetzung nicht unmittelbar an einer Wohnbaufläche. Eine gesonderte Flächendarstellung wurde nicht vorgenommen, um im Rahmen der Erschließungsplanung eine platzsparende Einordnung zu ermöglichen.

3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz und Wald

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie auf dem Grünordnungsplan. Diese Plandokumente enthalten weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.
Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.
Der Grünordnungsplan enthält eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der Kompensationsflächen bzw. Grün- und Kompensationsmaßnahmen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.[10] Der Kompensationsbedarf kann zu 68,46 % ausgeglichen werden.
Im Umweltbericht erfolgt auf Basis der Aussagen des Grünordnungsplans eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen: In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen sind.

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz: Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet ist östlich der Erschließungsspange eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

[10] Zur Sicherung der Verwirklichung des Grünordnungsplans einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft siehe auch Punkt 5.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.

Spielplatz ausgewiesen. Der vorgesehene Spielplatz für Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren befindet sich zwischen den geplanten Mehrfamilienhäusern (WA 1) und liegt damit auch unweit vom vorhandenen Spielplatz des benachbarten Wohngebiets (Bebauungsplan 35.1).
Mit textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz eine mindestens 850 m² große Spielfläche herzustellen ist. Damit sollen mind. 2,5 m² Spielfläche je Einwohner des Plangebiets (ca. 340 Einwohner, vergl. Punkt 3.1 - Städtebauliches Konzept) verwirklicht werden.

Ein Flächenanteil von mind. 30% der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm zu verwenden. Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteil der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Innerhalb der Grünfläche ist eine Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart zulässig. Der Verkehrsflächenanteil ist auf max. 10% der Grünfläche begrenzt. Damit dient die textliche Festsetzung im Weiteren der Freiraumgestaltung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Geschützte Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ festgesetzt, weil damit die Flächen bestimmt werden, die diesem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist als Flächen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) vorgesehen. Hinzu kommen Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen in den Verkehrs- und Grünflächen. Damit können die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 68,46 % ausgeglichen werden.
In der Planzeichnung wird die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig sind diese Flächen in der Planzeichnung als Ausgleichsflächen (AF) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. An der westlichen Grenze des Plangebiets ist innerhalb der Ausgleichsfläche AF 1 zeichnerisch eine Pflanzfläche mit der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, welche zusätzlich dem Wind- und Staubschutz dienen soll (westlich angrenzende Ackerflächen).

In den textlichen Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen AF 1 bis AF 4 wird bestimmt, wie die jeweilige Fläche zu entwickeln ist:

Anlage von Extensivgrünland: Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen.
Es wird eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.

Anpflanzung einer Feldhecke: Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine einreihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen 1,00 m. Der Pflanzabstand zu den Außengrenzen der Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Für die

Bepflanzung sind standortheimische Baum- und Strauch- arten der Pflanzqualität Heister mind. 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden.

Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung: Auf den mit AF 3 und AF 4 (Ausgleichsfläche des benachbarten B-Plangebietes 35.1) gekennzeichneten Flächen ist eine truppweise Initialpflanzung oder eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten auf ca. 30% der Fläche vorzunehmen. Die Leitungsschutzbereiche in den Maßnahmenflächen sind von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichtholzbodenfläche extensiv zu pflegen.

In den mit AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart als Verbindung zum östlich anschließenden Stadtgebiet zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Teil B - Text wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB

- im Bereich der Straßenverkehrsfläche - Planstraßen A.1 bis A.3 - straßenbegleitend das Anpflanzen von mindestens 64 Bäumen,
- im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche das Anpflanzen von insgesamt von 4 Bäumen und
- für Vorgärten eine anteilige Ausführung als Vegetationsfläche

festgesetzt:

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 64 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist je Teilfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

Diese Festsetzungen sollen die mögliche Versiegelung des Bodens einschränken und dienen der Klimaanpassung, dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und der Ortsbildpflege.

Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Dem Bebauungsplangebiet Nr. 39 werden als Ausgleich zugeordnet:

- die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ außerhalb der Spielflächen und die Ausgleichsflächen AF 1, AF 2 und AF 3 (129.602,88 KFÄ m²)-sowie
- die festgesetzten Laubbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (1.650,00 KFÄ m²).

Diese Zuordnungsfestsetzung gem. § 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB wird getroffen, um zu bestimmen, welche Flächen bzw. Maßnahmen dem Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 39 dienen.

Artenschutz

Gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist den Verbotstatbeständen gem. BNatSchG entgegenzuwirken:

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Es sind insbesondere die folgenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:

- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde),
- Umsetzung der Wiesenflächen mit der Kennzeichnung AF 1 als bauabschnittsbezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche.

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

Wald

In der Planzeichnung sind Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Aufgrund der durch die untere Forstbehörde festgestellten Waldeigenschaft[11] wurde eine Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze nördlich der bestehenden Buswendeanlage als Wald abgebildet. Außerdem sind Flächen für Wald deckungsgleich mit den als AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen zeichnerisch festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die sukzessive Entstehung von Wald mit der Umsetzung der textlichen Festsetzung 9.3 zur Eingriffskompensation vorgesehen. Der Leitungsschutzbereich innerhalb der westlichen, mit AF 3 gekennzeichneten Waldfläche zählt als Nichtholzboden zur Waldfläche. Sollte hier die extensive Pflege der Leitungstrasse durch Beweidung angestrebt werden, ist diese gemäß § 29 (3) LWaldG genehmigungspflichtig.

3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses

Oberflächengewässer, Wasserabfluss

Wie im Punkt 3.5 - Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung erläutert, soll das anfallende Niederschlagswasser zu 90% in den nördlich des Plangebiets befindlichen Grünhufer Bruch / Mühlengraben eingeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in diese Gewässer bedarf einer Einleitgenehmigung. Zur Ableitung des Regenwassers in den Grünhufer Bruch / Mühlengraben hat der Vorhabenträger, die LEG bereits einen Antrag auf Einleitgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde gestellt.
Der weitere Teil des Niederschlagswassers, der über das Netz der REWA im Bereich der Lindenallee abgeleitet werden soll, durchläuft im Weiteren den Graben 3. Eine Anpassung der Einleitmenge im Rahmen der Einleitgenehmigung erfolgt in Abstimmung zwischen der Hansestadt Stralsund und der Unteren Wasserbehörde[12].
Ebenso ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen. Artikel 1 und 4 der EG-WRRL untersagen jede nachteilige Änderung des Zustands eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot), wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

[11] Siehe Anlage der Stellungnahme des Forstamt Sundhagen vom 28. August 2020.
[12] Besprechung zur Erschließung, Stralsund: Aktennotiz vom 24.09.2020.

3.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).
Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden.“ Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.
Das Plangebiet ist Immissionen der außerhalb des Gebiets bestehenden Nutzungen - der südlich des Gebiets verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und Rostocker Chaussee, sowie der nordöstlich angrenzenden Skateanlage ausgesetzt.
Immissionsempfindliche Nutzungen bestehen in der Umgebung mit den im Osten benachbarten Wohngebieten.
Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf immissionsempfindliche Nutzung wurden geprüft. Die Erhöhung der Verkehrsmenge führt in den Nachbargebieten zu erhöhten Immissionen in den Zufahrtsstraßen. Im Wesentlichen gehen durch die Gleichartigkeit der Nutzung keine maßgeblichen Immissionen vom Plangebiet aus.
Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Lärmimmissionsschutz

Zur Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden die Bauflächen von Immissionsquellen Bahnlinie und Skateanlage soweit abgerückt, dass sie sich in nicht geringerer Entfernung zu diesen Immissionsquellen befinden als Wohnbebauung, die dem Plangebiet benachbart ist.
Da mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft (siehe auch Umweltbericht - Teil 2 der Begründung). Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch die Planung verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros Akustik und Bauphysik Günter Ehrke, Stralsund, 12.12.2018) erarbeitet.
Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von außerhalb des Gebiets bestehenden Nutzungen, wie der südlich des Gebiets verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund der Rostocker Chaussee, sowie der nordöstlich angrenzenden Skateanlage.

Die o.g. Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags unterschritten und nachts im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Die Überschreitung liegt innerhalb der festgesetzten Baufenster unter 5 db(A) und wird durch die Anforderungen an die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in den unten beschriebenen Lärmpegelbereichen kompensiert.
- Durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte Plangebiet tags und nachts bis auf Tagwerte im Bereich der Buswendeanlage unterschritten. Ermittelt wurde hier eine geringfügige Überschreitung von bis zu 1,2 db(A), welche durch die Anforderungen an die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in den unten beschriebenen Lärmpegelbereichen kompensiert wird. Der Grenzwert der 16. BImschV von tags 59 dB(A) wird unterschritten.
- Von Auswirkungen der erhöhten Verkehrsmenge in den Zufahrtsstraßen ist die vorhandene Bebauung der Kolberger Straße betroffen, insbesondere das bisher verkehrsarme westliche Ende dieser Straße. Hier führt die erhöhte Verkehrsmenge zu bis 7 dB höheren Lärmimmissionen. Diese Erhöhung ist zwar eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16.

BImschV), jedoch werden dabei die Grenzwerte der 16. BImschV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschritten.

- Die Prüfung der Lärmimmissionen durch die Freizeitanlagen in der Umgebung des Plangebiets ergab anhand der nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel in der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen, dass diese nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwerts führen.

Die in der Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 39 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich vorwiegend aus dem Schienen- und Straßenverkehrslärm. Die Bauflächen des Plangebiets liegen überwiegend im Lärmpegelbereich II, im Süden des Plangebiets im Lärmpegelbereich III und im nördlichen Randbereich teilweise im Lärmpegelbereich I.
Ableitend aus der Geräuschimmissionsprognose wurden in die Planzeichnung sämtliche Bauflächen als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt. Die berechneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (in der Höhe von 5 Meter) wurden als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. In den Teil B Text wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Lärmschutz) die in der Geräuschimmissionsprognose vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen übernommen:
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109 (1989-11) eingehalten werden.

Einzuhalten sind folgende Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (1989-11).

Lärm-pegel-bereich	maßgeblicher Außen-lärm-pegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Tab. 2: Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 1989-11, Tabelle 8 (Auszug)

Diese Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind bereits mit den üblichen Bauweisen zu erfüllen: Die einzuhaltende resultierende Luftschalldämmung $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von 30 bzw. 35 dB wird aufgrund des nach deutschen Standards erforderlichen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Energieeinsparverordnung - EnEV) ohnehin erreicht.
Die der zeichnerischen Abbildung der Lärmpegelbereiche zugrunde liegende Geräuschimmissionsprognose (Anlage 5 - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) stellt außer den Lärmpegelbereichen auch die 1-dB-Isophonen dar. Bei Bedarf können diese für die genauere Berechnung der gesamten Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109-1 2018-01 verwendet werden.
Zusätzliche aktive Lärmminderungsmaßnahmen sind im Weiteren aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig.

Sonstiger Immissionsschutz

Die weiteren mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise maßgeblichen Immissionsarten - Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub - wurden geprüft.
Es sind hierzu keine maßgeblichen, durch die Planung verursachten Immissionen zu erwarten. (siehe Umweltbericht - Teil 2 der Begründung).

Fazit zum Immissionsschutz

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt bis auf die Immissionsart Lärm zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.
Für die Immissionsart Lärm wurden ableitend aus der o.g. Geräuschimmissionsprognose für den Schutz vor Verkehrslärm

- in der Planzeichnung sämtliche Bauflächen als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt sowie als Hinweis die jeweiligen Lärmpegelbereiche abgebildet,
- im Teil B Text für schutzbedürftige Räume in diesen Flächen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Lärmschutz) getroffen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund werden Maßnahmen zum Klimaschutz im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen benannt (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 97):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschl. aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

Diesen Maßnahmen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen:
Das Plangebiet schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an und befindet sich auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan für das Wohnen vorgesehen ist. Die Wohnbauflächen sind in zwei kompakte Teilgebiete gegliedert. Der mittige Grünzug dient als Frischluftschneise bei Westwind. Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Die vorgesehene wirksame Durchgrünung mit Grünzügen, Alleebepflanzung und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit auch der Klimaanpassung.
Ungünstige Pflanzfestsetzungen wurden nicht vorgenommen. Vielmehr dient ein großer Teil des Plangebiets als Ausgleichsfläche der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen.
Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit Stadtbus und Fahrrad ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohner reduziert werden kann, was mit geringerer CO_2-Emission einhergeht.
Damit wird den Zielen des Klimaschutzkonzepts der Stadt - einer nachhaltigen Stadtentwicklung - Rechnung getragen.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Die in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, welcher die städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung am Stadtrand sichern soll. Gleichzeitig soll durch die bewusste Höhenabstufung verbunden mit den möglichen Dachformen das Gebiet ein eigenes Gepräge erhalten. Innerhalb des Plangebiets haben die Bauherren Raum zur Verwirklichung individueller baulicher Lösungen.
Die Bestimmungen zur stadtauswärts abnehmenden Höhenabstufung (zeichnerische und textliche Festsetzungen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO) sowie zu den Dachformen und -neigungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V) sollen eine sensible Einfügung in den Landschaftsraum und - insbesondere im Winterhalbjahr - einen Ausblick aus zahlreichen Gebäuden in die Landschaft ermöglichen.

Dazu wurden in der Planzeichnung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dachformen, Dachneigungen
Die zulässigen Dachformen wurden für jedes Baugebiet festgesetzt. Zulässige sind, je nach Baugebiet, Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach. Die zulässigen Dachneigungen wurden als Mindest- und Höchstmaß für die Baugebiete WA 4 und WA 5 definiert.

Im Teil B - Text wurde festgesetzt:

Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach
Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen mit Flachdach (WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7) müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.

Dachformen, Dachneigungen
Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern (WA 4, WA 5) nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Diese Farbtöne werden den neuen Stadtrand prägen. Grüne und blaue geneigte Dächer sind unzulässig. Begrünte Flachdächer sind in den übrigen Baugebieten und für Garagen und Carports zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind.

Fassaden
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen

Große Werbeanlagen stören das Siedlungsbild in einem Wohngebiet. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

Einfriedungen

Zur Betonung des grünen Gebietscharakters sollen Einfriedungen der Grundstücke zur Straße nur in Form von Heckenpflanzungen erfolgen. Einfriedungen sind daher entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m betragen. Eine Einzäunung des Grundstückes wird ggf. bei Haustieren empfohlen. Die Einfriedungen sollen aber nicht baulich/gestalterisch hervortreten. Deshalb sind Grundstücksabgrenzung mit geschlossenen Mauern oder Stein-/Erdwall nicht vorzusehen.

Sonstige bauliche Anlagen

Luftwärmepumpen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig, um negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild zu vermeiden. Darüber hinaus wird durch geringe Geräuschentwicklung die Minderung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte erwartet.[13]

Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dies dient neben der Ortsbildpflege auch der Klimaanpassung.
Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Flächige Geländeanhebungen verändern den Regenwasserabfluss und führen häufig zu Nachbarschaftsstreit. Das anfallende Oberflächenwasser darf vom Baugrundstück nicht auf öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) oder aufs Nachbargrundstück abfließen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
Die Vorschrift wurde aufgenommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

[13] Siehe auch Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz: Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 28.08.2013

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopschutz

In der Planzeichnung sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Wald, Waldabstand

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Flächen mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V, weitere Waldflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus entsteht Wald auf den anzulegenden Ausgleichsflächen AF 3 und AF 4. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Eine nähere Bestimmung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Waldabstands wird durch die textliche Festsetzungen 1.7 getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (s. Punkt 3.3 - Bauflächen) befinden sich außerhalb des Waldabstands.

3.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Fahrbahnen, Stellplätze, Wege, Straßenquerschnitte

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen, Stellplätze und Wege sowie die im Plan abgebildeten Prinzipdarstellungen der Straßenquerschnitte sollen die vorgesehenen Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Bushaltestelle

In der Planzeichnung sind im Verlauf der vorgesehenen Planstraße A.1 für eine beidseitige Bushaltestelle in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zwei Symbole vor der ausgewiesenen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Buswendeanlage abgebildet, um deren mögliche Lage zu verdeutlichen.

Aufenthaltsgebäude für Busfahrer

In der Planzeichnung ist innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Buswendeanlage an den dort festgesetzten Baugrenzen ein Symbol für ein Aufenthaltsgebäude für Busfahrer abgebildet.

Vorschlag Grundstücksteilung, mögliche Gebäudeanordnung

Der in der Planzeichnung abgebildete Vorschlag der Grundstücksteilung und die in der Planzeichnung abgebildete mögliche Gebäudeanordnung sollen über die Festsetzungen hinaus eine mögliche städtebauliche Lösung verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Schutzbereiche

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen, die vorgesehene Regenwasserleitung zum Grünhufer Bruch sowie Schutzbereiche des Leitungsbestands sind als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher.
Im Teil B - Text wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen verwiesen.
Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Lärmpegelbereiche, Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Die in der Planzeichnung abgebildete Lärmpegelbereiche und ihre Abgrenzungen sind der Geräuschimmissionsprognose entnommen und stehen im Zusammenhang der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzlisten und weiteren Angaben zu Pflanzungen wird ausdrücklich hingewiesen. Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf wesentliche Erläuterungen zu Grün- und Ausgleichsmaßnahmen. (Vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung sowie Grünordnungsplan.) Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Teil der Planunterlagen.

Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Es sind insbesondere die folgenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:

- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde),
- Umsetzung der Wiesenflächen mit der Kennzeichnung AF 1 als bauabschnittsbezogene Ausgleichsmaßnahme.

Baugrund

Im räumlichen Geltungsbereich können unterschiedliche Baugrundverhältnisse einen erhöhten Gründungsaufwand verursachen. Für die Baumaßnahmen wird generell empfohlen, in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen.

Bodenschutz

Wie im Punkt 2.9 - Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten erläutert, wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Es wurde eine Zuordnung von Mischproben zu den Zuordnungswerten Z1 und Z2 vorgenommen. Gem. LAGA-Mitteilung 20 sind Z1- und Z2-Böden eingeschränkt verwendbar. Im Weiteren s. Teil 1 der Begründung, Punkt 2.9 - Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten und Umweltbericht, Teil 2 der Begründung, Punkte 2.1.4 und 2.2.4 - Schutzgut Boden.
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Dieser Hinweis dient dem Verweis auf die Bodenschutzklausel des BauGB.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Aber es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten 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 sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sonstige Altlasten

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der zuständigen unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Zollverwaltung

Belange der Zollverwaltung sind gemäß Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) und der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete (GrenzAV) zu beachten. Unter anderem bestehen für die Zollverwaltung gem. § 14 ZollVG ein Betretungsrecht sowie die Möglichkeit, Einrichtungen, die der Betretung dienen, zu verlangen oder selbst zu errichten.

Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte

Geodätische Festpunkte und Aufnahmepunkte von Vermessungen sind zu schützen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Festpunkte des geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V.
Ein Lagefestpunkt befindet sich nordwestlich des räumlichen Geltungsbereichs. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich von bis zu 25 m unterirdische Festpunkte. Dies ist bei Baumaßnahmen bzw. bei Anpflanzungen von Gehölzen zu beachten. Anpflanzungen von Gehölzen sollten daher im Umkreis von 30 m vermieden werden. Falls Festpunkte durch Vorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juli 2020, und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand August bis November 2017.

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.[14]

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee / Freienwalde“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.
Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung der Arten der Nutzung im Geltungsbereich ermöglicht. Das Plangebiet schließt sich im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Flächennutzungsplan für das Wohnen vorgesehen ist, soll ein Wohngebiet verwirklicht werden.
Es können ca. 94 Einzelhäuser als Eigenheime und ca. 11 Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser, auch mit ergänzenden Nutzungen, entstehen. Pro Mehrfamilienhaus werden ca. 6 Wohnungen angenommen. Somit kann im Plangebiet mit insgesamt ca. 160 Wohnungen bei ca. 2,1 Einwohnern / Wohnung (Belegungsdichte) Wohnraum für ca. 336 Einwohner hergestellt werden. Damit kann zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Hansestadt Stralsund beigetragen werden. Im Nordwesten des Gebiets ist eine Flächenreserve für weitere ergänzende Nutzungen (wie Kita) eingeordnet.
Es sind im Plangebiet Veränderungen in der Bodennutzung, im Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.
Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Daher werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, womit wirksame Begrünung verbunden ist.
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.
Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung als erheblich eingeschätzte Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden verbunden sind. Als weniger

[14] Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise noch unsicher bzw. unverbindlich.

erheblich werden die Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie die Wechselwirkungen eingeschätzt.
Für den Schutz vor Verkehrslärm wurden Festsetzungen für die Luftschalldämmung der Außenbauteile getroffen, wobei diese Anforderungen bereits mit den üblichen Bauweisen zu erfüllen sind.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft können zu 68,46% ausgeglichen werden.
Gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09.) durchzuführen.
Die Planung trägt Zielen des Klimaschutzkonzepts der Stadt Rechnung. Die Wohnbauflächen sind in zwei kompakte Teilgebiete gegliedert. Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit Stadtbus und Fahrrad ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohner reduziert werden kann, was mit geringerer CO_2-Emission einhergeht.
Die vorgesehene wirksame Durchgrünung mit Grünzügen, Baumpflanzungen und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit auch der Klimaanpassung.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Unter Wahrung der Planungshoheit hat die Hansestadt Stralsund mit der Liegenschaftsentwicklungs-gesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.
Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund bzw. der LEG. Mit der LEG sind bzw. werden vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag getroffen, die

- die Finanzierung der Planungsleistungen,
- die Umsetzung des erforderlichen Straßen- und Wegebaus und der stadttechnischen Erschließung im Geltungsbereich sowie der Anschlüsse und erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets
- die Verwirklichung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und des öffentlichen Spielplatzes

regeln.

Durch die LEG werden die hergestellten Bauflächen veräußert sowie die hergestellten Verkehrsflächen der Hansestadt Stralsund lastenfrei übergeben. Die LEG rechnet nach derzeitigem Kenntnisstand mit Aufwendungen in Höhe von ca. 5 Millionen Euro (Erschließung einschließlich Landschaftsbau).
Mit der Verwirklichung des Vorhabens sollen die erforderlichen Flurstückszerlegungen sowie ggf. Flurstücksverschmelzungen vorgenommen werden.

5.2 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrungsablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 15.09.2016
- erste Öffentlichkeitsbeteiligung 12.03.-30.03.2018
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2018

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 30.01.2020
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 03.03.-16.03.2020
  in Folge der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus
  und zum Schutz der Bevölkerung erneut vom 08.06.-10.07.2020
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
  öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.03.2020
- erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit 24.08.-07.09 2020
- erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.08.2020
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Rechtskraft 4. Quartal 2020

5.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S.166), geändert am 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S.808)

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Hansestadt Stralsund stellt den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ mit der Festsetzung eines Wohngebiets und von Verkehrs- und Grünflächen auf.
Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorwiegend für den Eigenheimbau.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt ca. 3,7 km westlich der Stralsunder Altstadt und in ca. 4,8 km Entfernung zum Strelasund im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,81 ha.

Das Plangebiet grenzt

- im Westen an Ackerflächen mit der ca. 650 m entfernten Ortslage Freienlande,
- im Norden an Grünland- und Waldflächen mit dem weiter nördlich liegenden Grünhufer Bruch sowie dem dort verlaufenden Mühlgraben,
- im Osten an den Wohngebietspark Grünhufe und an das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee, östlich davon befinden sich weitere Wohngebiete des Stadtteils Grünhufe,
- im Süden an Acker- und Waldflächen mit südlich dahinter liegenden Gleisanlagen und der Rostocker Chaussee.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich fast vollständig um Ackerflächen.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Eigenheimbau geschaffen.
Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Grünflächen sowie Biotope und Ausgleichsflächen festgesetzt.

1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	21,81 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	7,99 ha	Allgemeine Wohngebiete WA 1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 Allgemeine Wohngebiete WA 4 Allgemeine Wohngebiete WA 5 Allgemeines Wohngebiet WA 6 Allgemeine Wohngebiete WA 7	0,98 ha 0,63 ha 0,87 ha 2,49 ha 2,36 ha 0,24 ha 0,41 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	2,73 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - Verkehrsberuhigter Bereich - Buswendeanlage - Geh- und Radweg	1,39 ha 0,06 ha 0,95 ha 0,18 ha 0,16 ha
§ 9 (1) 14.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	0,18 ha	Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,18 ha
§ 9 (1) 15., 18b, § 9 (1a)	Grünflächen, Ausgleichsflächen	10,26 ha	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB davon öffentliche Grünflächen davon Wald (Planung)	0,23 ha 10,03 ha 6,90 ha 3,13 ha
§ 9 (1) 18.b, 20.	Biotope, Wald (Bestand)	0,66 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. § 9 (1) 20 BauGB) davon Wald gem. § 2 LWaldG M-V	0,66 ha 0,02 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Rechnung getragen.
Für die Bauflächen wird als Grundflächenzahl 0,3 festgelegt und eine Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen Nebenanlagen von 33% eingeräumt. Somit können einschließlich der festgesetzten Verkehrsflächen und Flächen für die Abfallbeseitigung bis zu ca. 6,0 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.[15]

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm

[15] genauere Angaben s. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung, Punkt 2.2.2 - Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt, basierend auf Ermittlung des Grünordnungsplans

Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und konkreter im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009), die Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien sowie der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund zu beachten.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz).

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).
Aufgrund des Flächenbedarfs können alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.
Der im Zusammenhang mit der Realisierung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu 68,46% ausgeglichen werden.
Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden:

- Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH- Richtlinie (Flora Fauna - Habitat – Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)
- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiete

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind zwei Flächen mit geschützten Biotopen gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V vorhanden: Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (zwei Biotope) sowie ein Schilf-Landröhricht-Biotop.

Das geplante Vorhaben hat einen Abstand von

- ca. 2,2 km zum FFH-Gebiet DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“

- ca. 2,2 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“
- ca. 4 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“
- ca. 2,2 km zum Naturschutzgebiet N 311 „Borgwallsee und Pütter See“
- ca. 1,3 km zum Landschaftsschutzgebiet L 126 „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“
- ca. 4,1 km zum Landschaftsschutzgebiet L 92 „Barthe“
- ca. 4,9 km zum Landschaftsschutzgebiet L 80a „Vorpommersche Boddenküste“

Die oben genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) noch im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Waldabstand

Südlich und nördlich des räumlichen Geltungsbereichs grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können. Der Waldabstand wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen. Eine nähere Bestimmung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Waldabstands wird durch die textliche Festsetzungen 1.7 getroffen.

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (GLP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Folgende Aussagen des RREP für die Stadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Stadt Stralsund befindet sich in einem Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum. Der Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ liegt in keinem weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Folgende Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Hansestadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.
- Das Planungsgebiet selbst befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als sonstige Nutzung (Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen) dar. Das westliche Teil des Plangebiets ist als Flächen für die Landwirtschaft - landwirtschaftliche Nutzfläche - sowie als Flächen für die Forstwirtschaft (waldartige Gehölzstrukturen) dargestellt. Ein schmaler Streifen im Norden und kleine Flächen im Nordosten des Plangebiets sind ebenfalls als Flächen für die Forstwirtschaft - waldartige Gehölzstrukturen - dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Aufnahme von Natur und Landschaft wurde zum großen Teil aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 (erarbeitet durch UmweltPlan GmbH, Stralsund) übernommen, die anhand von Ortsbegehungen, verschiedenen Grundlagenmaterialien, thematischen Karten und Luftbildern erfolgte.
Der Grünordnungsplan ist Teil der Planunterlagen.
Das Bewertungsschema des Grünordnungsplans für die abiotischen Faktoren, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung differenziert zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU, 2018) in vier Wertstufen (gering, mittel, hoch und sehr hoch).

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Beim Plangebiet handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 Bau GB, der nicht baulich, sondern überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Es hat daher bisher einen geringen Schutzanspruch.
Da mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch die Planung verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros Akustik und Bauphysik Günter Ehrke, Stralsund, 12.12.2018) erarbeitet.
Untersucht wurden unter anderem die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von außerhalb des Gebiets bestehenden Nutzungen, insbesondere der südlich des Gebiets verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und der Rostocker Chaussee, sowie der nordöstlich angrenzenden Skateanlage.

Die o.g. Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags unterschritten und nachts im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Die Überschreitung liegt unter 5 db(A) und kann durch die Berücksichtigung der Anforderungen an die sichere schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile kompensiert werden.

- Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Kolberger Straße in der unmittelbaren Nähe vom Plangebiet und somit auch in dem Plangebiet selbst, die sich nur aus dem Verkehrslärm der Rostocker Chaussee ergeben, überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht. Die aus dem vorhandenen Wohngebiet zwischen Lindenallee und Bremer Straße generierten Verkehrsgeräusche werden dabei als geringfügig vernachlässigt.
- Die Prüfung der Lärmimmissionen durch die Freizeitanlagen in der Umgebung des Plangebiets ergab anhand der nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel in der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen, dass diese nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwerts führen.

Im Gewerbegebiet Grünhufe, südlich der Rostocker Chaussee, befindet sich mit einer Asphaltmischanlage der SAM Stralsunder Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG eine gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die nur ca. 400 m von der Anlage entfernte Wohnbebauung im Ortsteil Langendorf der Gemeinde Lüssow maßgeblich für die Zulässigkeit von Immissionen dieser Anlage ist. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern schätzt die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm und der Immissionswerte (IW) gemäß GIRL M-V durch die Anlage als wahrscheinlich ein[16]. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Bei den Immissionsarten Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkungen sind somit keine auf das Plangebiet einwirkenden maßgeblichen Immissionen bekannt.
Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten.
Bei der Planung zu berücksichtigende immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit den im Osten benachbarten Wohngebieten. Es sind jedoch keine vom Plangebiet ausgehenden maßgeblichen Emissionen bekannt.

Kampfmittel
Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können (vergl. Teil I der Begründung, Punkt 2.9 u. 3.11).

Erholungsnutzung
Die bisher landwirtschaftlich geprägte Fläche des Plangebiets hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung (vgl. Pkt. 2.1.7 Schutzgut Landschaft).

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vergl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).
Gemäß Bestandsplan des Grünordnungsplans sind im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zwei Flächen mit geschützten Biotopen vorhanden: Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (zwei Biotope, Biotoptyp BFX) sowie ein Schilf-Landröhricht-Biotop (Biotoptyp VRL).

[16] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund: Stellungnahme vom 30.03.2020

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Im GLRP liegt das Plangebiet außerhalb der Bereiche mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit. Angrenzend an das Plangebiet sind Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume sowie Siedlungsflächen der Hansestadt Stralsund kartiert.

Natur und Landschaft

Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora

Die Angaben zu den Biotoptypen im Plangebiet wurden dem Grünordnungsplan (erarbeitet durch UmweltPlan GmbH, Stralsund) entnommen.

Zur Erfassung der Biotope im B-Plangebiet erfolgte im Mai 2017 eine flächendeckende Biotopkartierung einschl. eines 50 m Puffers um das Plangebiet.
Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich Nebencodes vergeben. Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Grünordnungsplan (Bestandsplan) im Maßstab 1:1.000.
Die bestehenden Biotopstrukturen des Plangebietes sind sehr stark vom Wirken des Menschen beeinflusst. Der größte Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte) ab.
Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V, MLU, 2018). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit (sie leitet sich vor allem aus der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der Biotope ab)
- Gefährdung / Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD

herangezogen.
Anhand der oben genannten Kriterien erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung die naturschutzfachliche Gesamtbewertung.
Dabei ergibt sich folgende Abstufung: 0 - nachrangig, 1 - gering, 2 - mittel, 3 - hoch, 4 – sehr hoch.
Die ausführliche Beschreibung kann dem Grünordnungsplan entnommen werden.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

14 Schilf-Landröhricht (VRL)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2 (mittel)
Es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V.

15 Ruderaler Kriechrasen (Landreitgrasflur) (RHK / BLM)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2 (mittel)

16 und 45 Ruderaler Kriechrasen (Landreitgrasflur) (RHK)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung 1, Gesamtbewertung Stufe 2 (mittel)

18 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2 (mittel)
Es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V.

47 Lehm bzw. Tonacker (ACL)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0 (nachrangig)

Außerhalb des Plangebiets wurden im 50 m-Puffer ebenfalls die Biotoptypen kartiert (§ 18 - gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 20 - gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Bewertungen dieser Biotoptypen sind dem Grünordnungsplan, Tab. 6 zu entnehmen.

Nördlich grenzt das Grünhufer Bruch an das Plangebiet an. Erfasst wurden Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX, § 20), Ruderalfluren (RHK) sowie Schilf-Landröhricht (VRL, § 20).

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebietspark Grünhufe besteht aus einer Skateanlage mit umgebenden artenarmen Rasenflächen (PZS und PER) sowie aus einem Mosaik von Gehölzflächen (Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten WXS, Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten BFX (§ 20), Mesophiles Laubgebüsch BLM (§ 20) und Baumhecke BHB (§ 20)) sowie Ruderalfluren (RHK) mit vereinzelten Großseggenrieden (VGR, § 20).

Das östlich angrenzende B-Plangebiet Nr. 35.1 „Wohngebiet westlich der Lübecker Allee“ umfasst ein lockeres Einzelhausgebiet (OEL) mit Ziergärten (PGZ). Das Wohngebiet ist mit einer bepflanzten Verwallung von der westlich angrenzenden Ackerfläche abgeschirmt (PHZ). Zwischen dieser Verwallung und den Einzelhausgrundstücken befindet sich ein Kinderspielplatz (PZS). Westlich der Verwallung befinden sich Gehölzflächen (BHF (§ 20) und BFX (§ 20)) und Ruderalfluren (RHK), die Kompensationsflächen des B-Plangebiets Nr. 35.1 darstellen. In das östliche Plangebiet reicht eine Ausgleichsfläche des östlich angrenzenden B-Plangebiets Nr. 35.1 „Wohngebiet westlich der Lübecker Allee“ hinein. Es handelt sich dabei um Sukzessionsflächen, die im Überschneidungsbereich mit dem Plangebiet aktuell als Ackerfläche genutzt werden.
Der Umfang dieser Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 12.984 m², davon liegen 4.830 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39.

Westlich des Plangebiets befindet sich Lehm. bzw. Tonacker (ACL), südlich grenzt eine Aufforstung aus Eichen (WEX) an.

Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte eine faunistische Kartierung zu Amphibien, Reptilien und Brutvögeln (erarbeitet durch das Büro Ökologische Dienste Ortlieb, März bis Juni 2017), welche in den Grünordnungsplan einfloss. Das prüfrelevante Artenspektrum (Amphibien, Reptilien und Brutvögel) wurde vor der Kartierung ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen abgestimmt. Die faunistische Kartierung führte zu folgendem Ergebnis:

Amphibien konnten nur in wenigen Exemplaren nachgewiesen werden, wobei nur adulte Tiere (Teichmolch und Laubfrosch, Grünfrösche) angetroffen wurden. Hinweise auf Reproduktionsstandorte (Laichgewässer) und klassische Wanderkorridore zwischen Laichgewässern und Sommer- / Winterlebensräumen wurden nicht festgestellt. Unter Einbeziehung des nördlich angrenzenden Grünhufer Bruchs wurden drei Teichmolche, mind. 20 Laubfrösche und acht Grünfrösche erfasst. Im Plangebiet konnten nur Grünfrösche nachgewiesen werden.
Reptilien wurden ebenfalls nur in einer geringen Anzahl angetroffen, es handelte sich um vier adulte Waldeidechsen, drei subadulte und fünf adulte Ringelnattern. Die Reptiliennachweise stammen aus den östlich angrenzenden Gehölz- und Ruderalfluren.
Brutvögel wurden in 50 Arten erfasst, jedoch nur vier wertgebende Arten mit Brutnachweis bzw. Brutverdacht (Feldlerche, Feldschwirl, Feldsperling, Schwarzkehlchen), davon im Plangebiet drei Brutreviere der Feldlerche in Ackerflächen und ein Brutrevier des Schwarzkehlchens im o.g. Schilf-Landröhricht-Biotop. Keine Brutreviere wurden im Plangebiet in den Flächen mit den Biotoptypen Ruderaler Kriechrasen und Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten nachgewiesen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der stark dominierenden Nutzung als Acker gering, was durch die Kartierung der Biotoptypen sowie die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung untermauert wird.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von 21, 81 ha. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich fast vollständig um Ackerflächen, die in dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund als Wohnbaufläche dargestellt sind. Aufgrund des Flächenbedarfs können alternativ keine geeigneten und verfügbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Böden des Planungsgebietes sind durch die vorliegende intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich anthropogen beeinflusst. Es sind keine bedeutsamen Flächen, da die Bodenwertzahlen unter 50 liegen.

Geotope

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V).

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gem. GLRP hat der Boden in unmittelbarer Umgebung der Siedlungsfläche eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

Baugrund

Der geotechnische Bericht über die generelle Bebaubarkeit vom 30.10.2018 und der Geotechnische Bericht, hydrogeologische Erkundung vom 13.11.2018 der Firma Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stralsund, weisen u.a. Baugrundeigenschaften bzw. Wasserverhältnisse aus. Dazu wurden im Plangebiet mehrere Bohrungen durchgeführt.
Im geotechnischen Bericht werden folgende Schichten genannt:

- vorhandene Auffüllungen (Schicht 1)
- organisch verunreinigten Sande (Schicht 2)
- Oberboden und die organischen Böden (Schicht 3)
- Geschiebelehm und -mergel weicher Konsistenz (Schicht 4)
- untere Sande und Schluffe der Schichten 5 und 6

Als geotechnische Mindestgründungsebenen (Unterkante der Schichten 1, 2 oder 3) werden im Bericht zwischen 0,3 und 1,8 m angeben.
Beide geotechnischen Berichte enthalten Angaben zu den Wasserverhältnissen. Nach Bohrende wurden Grundwasserstände (GWE) zwischen 1,20 und 4,20 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Im Weiteren wurde ausgeführt, dass nach den derzeitigen Ergebnissen für das Plangebiet keine einheitlichen Wasserstände festgelegt werden können, sowie der Ansatz von meist höheren Bemessungswasserständen empfohlen. Auch wurde auf den sehr heißen Sommer 2018 verwiesen.
Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wurde angegeben, dass die Schichten 1 und 2 hierfür zwar prinzipiell geeignet sind, hier jedoch nicht ausreichend Sickerraum zu Verfügung steht. Die Schichten 3 und 4 sind für eine Versickerung nicht geeignet. Eine vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis mögliche Durchteufung für eine Schachtversickerung wird u.a. wegen gespannter Grundwasserverhältnisse nicht empfohlen. Der Boden im Plangebiet ist daher für eine Versickerung von Niederschlagwasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser nicht geeignet.
Detaillierte Angaben und weitere Hinweise können den beiden geotechnischen Berichten entnommen werden.

Altlastenflächen

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenverunreinigungen

Der geotechnische Bericht über die generelle Bebaubarkeit enthält Angaben zu Bodenverunreinigungen. Aus den vorhandenen Auffüllungen (Schicht 1) wurden Mischproben umweltchemisch nach LAGA (Mitteilung 20 der Bund/LänderArbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht. Dabei wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Bericht wurde aufgrund der TOC-Messung (Gesamtgehalt organisch gebundenen Kohlenstoffs) eine Zuordnung der Mischprobe 1 (Auffüllung) zum Zuordnungswert Z2 und der Mischprobe 2 (Mutterboden) zum Zuordnungswert Z1 vorgenommen. Gem. LAGA-Mitteilung 20 sind Z1- und Z2-Böden eingeschränkt verwendbar. Im geotechnischen Bericht wird ausgeführt (S. 27f): „Die Zuordnungswerte der TR-LAGA sind Orientierungswerte. Schadstoffgehalte bis zum Zuordnungswert Z0 kennzeichnen natürliche Böden, die im Allgemeinen uneingeschränkt eingebaut werden können. Bei Unterschreitung des Zuordnungswertes Z1 ist ein offener Einbau von Böden in technischen Bauwerken möglich. Z2-Böden sind nicht frei verwertbar. Sie können gemäß LAGA-Richtlinie nur eingeschränkt mit definierten Sicherungsmaßnahmen verwertet werden. Böden mit einer Überschreitung des Z2-Wertes der LAGA-Richtlinie sind generell fachgerecht zu beseitigen / entsorgen. Die erhöhten TOC-Gehalte (gesamter organisch gebundener Kohlenstoff) sind auf die enthaltenen Humusanteile zurückzuführen und stellen aus unserer Sicht kein Kriterium für eine Wiederverwertung dar. Lediglich im Rahmen einer ggf. erforderlichen Entsorgung von Aushubböden sind die TOC-Werte von Bedeutung.“

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Grundwasser

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Grundwasserverhältnisse von allgemeiner Bedeutung (s. Bewertung im Grünordnungsplan). Das Grundwasservorkommen ist geschützt.

Aus dem Geotechnischen Bericht, hydrologische Erkundung vom 13.11.2018 der Firma Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stralsund wurden die unten folgenden detaillierten Auskünfte zum Grundwasser übernommen.
Die im Baugebiet erkundeten nichtbindigen Auffüllungen und Sande (Schichten 1, 2) weisen eine hohe bis mäßige Wasserdurchlässigkeit auf und stellen den oberen Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet (GWL 1) dar, der im Untersuchungszeitraum nicht wasserführend war. In diesem Zusammenhang ist auch der sehr trockene Sommer 2018 zu berücksichtigen. Eine längerfristige Wasserführung bei längeren Niederschlägen und Schneeschmelze in diesem Aquifer kann nicht ausgeschlossen werden. Die organischen Böden (Schicht 3) sind nicht vollflächig ausgebildet und bilden nur sehr lokal einen Grundwasserstauer. Der Hauptgrundwassergeringleiter wird von den Geschiebeböden (Schicht 4) gebildet (Grundwassergeringleiter; GWGL 1), die im Baugebiet durchgängig vorhanden sind. Die unteren Sande der Schicht 5 stellen z.T. in Verbindung mit den Zwischenlagerungen im Geschiebemergel (Schicht 4) den ersten abgedeckten und leicht gespannten Grundwasserleiter (GWL 2) dar.
Nach Bohrende wurden Grundwasserstände (GWE) zwischen 1,20 und 4,20 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt.
Es zeigt sich eine nördlich bzw. nordöstlich gerichtete Grundwasserströmung. Für den oberen nichtabgedeckten Grundwasserleiter (GWL 1) ist aufgrund der Morphologie der Geschiebemergeloberkante bei Wasserführung von einer ähnlichen Fließrichtung auszugehen.

Der Grundwasserstand ist innerhalb des Jahresverlaufs natürlichen Schwankungen unterworfen. Die höchsten Grundwasserstände treten meist in den Monaten März / April, die niedrigsten in den Monaten September / Oktober auf. Diese Schwankungen sind bei der Wahl des Bemessungswasserstandes zu berücksichtigen. Unabhängig der v.g. Wasserstände muss im Zuge der Bauausführung mit temporären Stauwasserbildungen oberhalb des Geschiebemergels, des Torfs und der Mudde gerechnet werden. Nach den derzeitigen Ergebnissen können für das Planungsgebiet keine einheitlichen Wasserstände festgelegt werden. Die empfohlenen Bemessungswasserstände sind aus dem Geotechnischen Bericht, hydrologische Erkundung zu entnehmen.

Zu möglichen Verunreinigungen des Grundwassers des Plangebiets durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel im Zusammenhang der bisher bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung liegen keine Informationen vor.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets befindet sich der Graben 3/1/2 und nördlich des Plangebiets der Grünhufer Bruch mit dem Mühlgraben. Diese Fließgewässer sind als Gewässer II. Ordnung (Kartenportal Umwelt M-V) eingestuft.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt in der Siedlungsfläche in der Nähe des Bereichs mit geringer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klimagebiet „Ostseeküstenklima“ und hier im Gebiet „Westliches Küstenklima“ und in der Untereinheit „Küstenklima des Darß und Nordrügens“.
Die lokale klimatische Situation wird im Wesentlichen durch die Windverhältnisse geprägt, wobei im Jahresverlauf die westlichen Winde den Hauptanteil einnehmen. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8 °C. Die Temperaturamplitude reicht von -0,5 °C im Januar bis 16,8 °C im Juli[17].
Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Stralsund bei 625 mm.
Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.
Ebenso hat die Lage in der Nähe des Wassers im Allgemeinen einen stabilisierenden Einfluss auf die Jahrestemperatur und begünstigt eine höhere Luftfeuchtigkeit. So kann es im Raum Stralsund zu einer erhöhten Nebelbildung kommen.
Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkung der nahe gelegenen Ostsee wird den im Plangebiet vorhandenen klimatisch wirksamen Strukturen (Ackerfläche mit Kaltluftbildungsfunktion) nur eine allgemeine Bedeutung für die örtlichen lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse beigemessen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und hat durch seine Struktur – es ist ein einziger Ackerschlag vorhanden, der weit über die Grenzen des Plangebiets hinausreicht – und die geringe Ausprägung der Eigenart und der Vielfalt keine Bedeutung für die allgemeine Erholung. Das Plangebiet ist für die Erholungsnutzung nur von allgemeiner Bedeutung als landschaftliche Kulisse.
Funktionsausprägungen wie markante Geländemorphologische Ausprägung, naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile, kleinflächige Wechsel der Nutzungsarten und Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung.

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale Mecklenburg-Vorpommerns (Kartenportal Umwelt) wurde der Raum des Plangebiets keinem Landschaftsbildraum zugeordnet, sondern als urbaner Raum erfasst und damit nicht bewertet.
Gemäß GLRP ist die Umgebung des Plangebiets mit geringer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds eingeschätzt.

[17] Messstation Greifswald, www.klimadiagramme.de

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH–Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)

- FFH-Gebiet DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“
- FFH-Gebiet DE 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“
- EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“
- EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Die genannten Schutzgebiete liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Stralsund sind durch diesen nicht betroffen.

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V

- Naturschutzgebiet N 311 „Borgwallsee und Pütter See“
- Landschaftsschutzgebiet L 80a „Vorpommersche Boddenküste“
- Landschaftsschutzgebiet L 126 „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“
- Landschaftsschutzgebiet L 92 „Barthe“

Die genannten Schutzgebiete liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Stralsund sind durch diesen nicht betroffen.

Geschützte Biotope

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind zwei Flächen mit gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Biotopen vorhanden: Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (zwei Biotope) sowie ein Schilf-Landröhricht-Biotop.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Es sind jedoch Bodendenkmale bekannt, die sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets außerhalb der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen befinden und daher vom Planvorhaben nicht betroffen werden.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Die Fläche des Plangebiets ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Von außen wirken Schallimmissionen der südlich des Gebiets verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und Rostocker Chaussee, sowie der nordöstlich angrenzenden Skateanlage auf das Gebiet, die jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte im Wesentlichen nicht überschreiten. Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte in der Nacht im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Die Überschreitung liegt unter 5 db(A) und kann durch die Berücksichtigung der Anforderungen an die sichere schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile kompensiert werden. Bei den Immissionsarten Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkungen sind keine auf das Plangebiet einwirkenden maßgeblichen Immissionen bekannt.
Gemäß Bestandsplan des Grünordnungsplans ist das Gebiet überwiegend dem Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) zugeordnet. Im Plangebiet wurden drei Brutreviere der Feldlerche in Ackerflächen und ein Brutrevier des Schwarzkehlchens im o.g. Schilf-Landröhricht-Biotop nachgewiesen. Die biologische Vielfalt ist durch die aktuelle Nutzung gering. Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.
Im Geotechnischen Bericht über die generelle Bebaubarkeit wurden die Ergebnisse der Untersuchung zum Baugrund im Plangebiet dargestellt. Es wird auf die bedingte Tragfähigkeit der Schicht 4 (Geschiebelehm und –mergel) sowie auf die ausreichende Tragfähigkeit für ein- bis dreigeschossige Gebäude der Schichten 5 und 6 (untere Sande und Schluffe) des Baugrundes hingewiesen. Die Untersuchungen von zwei zusammengestellten Mischproben wiesen Bodenverunreinigungen auf. Die Auffüllung (Mischprobe 1) wurde zu den Z2-Böden zugewiesen und kann gemäß LAGA-Richtlinie nur eingeschränkt mit definierten Sicherungsmaßnahmen verwertet werden. Der anstehende Boden eignet sich nicht für Versickerung.

2.1.13 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, bleibt die Fläche von Bautätigkeit unbeeinträchtigt und wird weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.
Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt.
Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.
Werden durch das Vorhaben nur abiotische Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung betroffen, sollte eine Wiederherstellung über die Kompensation des betroffenen Lebensraum- und

Artenpotenzials erfolgen. Eingriffe, die abiotische Funktionen mit besonderer Bedeutung betreffen, werden über multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion ausgeglichen.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Immissionsempfindliche Nutzungen bestehen in der Umgebung des Plangebiets mit den im Osten benachbarten Wohngebieten, wobei durch die Gleichartigkeit der Nutzung keine Immissionen vom Plangebiet ausgehen, die immissionsrechtlich maßgeblich sind. Die Erhöhung der Verkehrsmenge führt in den Nachbargebieten zu erhöhten Immissionen in den Zufahrtsstraßen.

Lärmimmissionsschutz

Zur Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden die Bauflächen von den Immissionsquellen Bahnlinie und Skateanlage soweit abgerückt, dass sie sich in nicht geringerer Entfernung zu diesen Immissionsquellen befinden als Wohnbebauung, die dem Plangebiet benachbart ist.

Da mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch die Planung verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros Akustik und Bauphysik Günter Ehrke, Stralsund, 12.12.2018) erarbeitet.

Die o.g. Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet unterschritten mit folgender Ausnahme: Im Bereich der geplanten Buswendeanlage wird an den straßennahen Immissionsorten der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 geringfügig überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) wird aber noch sicher unterschritten. Somit liegt hier keine kritische Situation vor. Aktive Lärmminderungsmaßnahmen sind hier aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig. Der etwas höhere Außenlärm in diesem Bereich wird bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche, die zur schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile der geplanten Gebäude führen (passiver Schallschutz), berücksichtigt.
- Durch die im Plangebiet geplanten Verkehre werden die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms im Bereich der Kolberger Straße nur geringfügig erhöht. Dominierend ist auch mit dem zusätzlichen Verkehr des Plangebietes weiterhin der Verkehrslärm der Rostocker Chaussee. An den nördlichen (zur Straße gerichteten) Fassaden der südlich der Kolberger Straße gelegenen Reihenhäuser ist mit der hohen Differenz des Straßenverkehrslärms zwischen Bestand und Zuwachs zu rechen (bis ca. 7 dB), der durch die Abschirmung des Verkehrslärms der Rostocker Chaussee von den Gebäuden selbst verursacht wird. Dieser Zuwachs stellt eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV) dar. Allerdings werden die Grenzwerte der 16. BImschV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) noch sicher unterschritten, so dass auch an den nördlichen Fassaden der südlich der Kolberger Straße gelegenen Reihenhäuser keine Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

Sonstiger Immissionsschutz

Die weiteren mit der Planung verbundenen auf die Umgebung sowie auf das Plangebiet einwirkenden bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - wurden ebenfalls geprüft:

- Schadstoffe: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 160 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Schadstoffemissionen verbunden.
- Gerüche: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
- Erschütterungen: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
- Licht: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Der Einbau insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung gem. Stand der Technik, die dem Fledermaus- und Vogelschutz genügt, ist Bestandteil der Erschließungsplanung.
- Staub: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Die Prüfung dieser Immissionsarten führt somit insoweit zum Ergebnis, dass keine maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden.

Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.
Die Prüfung der mit der Planung verbundenen Lärmimmissionen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr.39 kam zum Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 im Bereich der Buswendeanlage an den straßennahen Immissionsorten geringfügig überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) wird jedoch unterschritten und stellt somit keine kritische Situation dar.
An den nördlichen Fassaden der südlich der Kolberger Straße gelegenen Reihenhäuser ist der Zuwachs des Verkehrslärms von ca. 7 dB zu erwarten. Die Grenzwerte der 16. BImschV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden jedoch nicht überschritten, sodass hier keine aktiven Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.
Die im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen geschützten Biotope - Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (zwei Biotope) sowie ein Schilf-Landröhricht-Biotop - sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ festgesetzt und somit als Flächen bestimmt, die diesem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich mit hoher oder sehr hoher Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:
- Verlust von Ackerflächen durch die Errichtung von Gebäuden, durch die Anlage von Hausgärten und Verkehrsflächen sowie durch die Anlage eines Kinderspielplatzes
- graduelle funktionelle Beeinträchtigung von geschützten Schilf- und Gehölzflächen des Grünhufer Bruchs im Bereich der 200 m-Wirkzone des Vorhabens

Da das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt im Grünordnungplan nach der HzE (MLU, 2018).
Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:
- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Das Eingriffsflächenäquivalent für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand der Fläche des betroffenen Biotops, des konkretisierten biotopbezogenen Kompensationserfordernisses und des Wirkungsfaktors berechnet (s. Grünordnungsplan, Tab. 12-16). Die Berechnungen erfolgten unter Zugrundelegung der betroffenen Biotoptypen sowie der festgesetzten Flächen.

Flächenversiegelungen sind in den Baugebieten und in den Verkehrsflächen zu bilanzieren.
Für Baugebiete mit festgesetzter GRZ 0,3 und einer möglichen Überschreitung von 33% wird die maximale zulässige Versiegelung von 39,9 % berücksichtigt. Verkehrsflächen abzüglich festgesetzter Baumscheiben sowie die Fläche für die Abfallbeseitigung werden als Vollversiegelung behandelt, Geh- und Radwege, die in wassergebundener Form ausgeführt werden, sowie Bankettstreifen als Teilversiegelung.
Im Plangebiet werden sämtliche Biotopflächen, die als Baugebiet, Verkehrsfläche, Fläche für die Entsorgung und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz umgewandelt werden, als vollständiger Biotopverlust in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
Funktionsbeeinträchtigungen im Wirkraum der Planung sind mittelbare Eingriffswirkungen und betreffen nur Biotopflächen, welche sich im 200 m-Puffer um die geplanten Bau-, Verkehrs- und Spielplatzflächen befinden, gesetzlich geschützt sind oder eine Wertstufe von mind. 3 aufweisen und die außerhalb eines 200 m Puffers um den vorhandenen Stadtrand liegen.

Von der Biotopbeseitigung sowie -beeinträchtigung sind die Biotoptypen Lehm bzw. Tonacker (ACL), Ruderaler Kriechrasen (RHK), Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) und Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) betroffen.
Von Funktionsbeeinträchtigung sind die Biotoptypen Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX), Rasiges Großseggenried (VGR), Schilf-Landröhricht (VRL, VRL/VRP) und Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN) betroffen.

Als kompensationsmindernd wird die Spielfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bilanziert, da auf dieser Fläche nicht sämtliche ökologische Funktionen verloren gehen und diese Fläche auch eine wichtige stadtökologische Bedeutung besitzt. Weiterhin wird die geplante einreihige Feldheckenpflanzung im Bereich der Ausgleichsfläche AF 1 als kompensationsmindernde Maßnahme bilanziert.

Im Umweltbericht wird nur die abschließende Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs dargestellt:

Konflikt	Eingriffsflächenäquivalent (m²)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	108.454,11
Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung	54.188,03
Teil-/Vollversiegelung und Überbauung	29.950,44
Kompensationsmindernde Maßnahmen	- 865,80
Gesamtsumme:	**191.726,77**

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents

Der gesamte Kompensationsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 191.726,77 Eingriffsflächenäquivalente EFÄ (m²).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sind keine Baumfällungen geplant. Auch für die straßenbauliche Anbindung des Plangebiets sind keine Baumfällungen erforderlich. Es besteht diesbezüglich somit kein Kompensationsbedarf.

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.
Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:
„ Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
(Zugriffsverbote).“

Prüfrelevantes Artenspektrum

Für die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte eine faunistische Kartierung zu Amphibien, Reptilien und Brutvögeln (erarbeitet durch das Büro Ökologische Dienste Ortlieb, März bis Juni 2017), welche in den Grünordnungsplan einfloss. Das prüfrelevante Artenspektrum wurde vor der Kartierung ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreise Vorpommern-Rügen abgestimmt. (Vergl. Teil 2 der Begründung, Punkt 2.1.2 - Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt - Artenschutz.)

Konfliktanalyse

Die Planung setzt auf Flächen mit den Biotoptypen Lehm- bzw. Tonacker (ACL) und Ruderaler Kriechrasen (RHK) Bauflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Grünflächen und Ausgleichsflächen fest.
Sie sieht dabei eine dauerhafte Versiegelung von bis zu ca. 6,0 ha Bodenfläche vor.
Durch mit der Planung verbundenen Biotopverlust können grundsätzlich Lebensstätten und potentielle Lebensstätten geschützter Tierarten betroffen sein. Bei der faunistischen Kartierung (Vergl. Teil 2 der Begründung, Punkt 2.1.2 - Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt - Artenschutz.) wurden im Plangebiet drei Brutreviere der Feldlerche in Ackerflächen (Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker) erfasst. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Brutpaare in der benachbarten Umgebung ebenso geeignete Brutlebensräume vorfinden wie innerhalb des Plangebiets und somit auf die vorhabensbedingten Verluste von geeigneten Habitatflächen mit einer kleinräumigen Verlagerung der Bestände reagieren können. Durch die Umwandlung von intensiv genutztem Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland ist von einer Erhöhung des Bruterfolges auszugehen. Die ausführliche Begründung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
Es besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.
Die erfassten Brutplätze von Feldsperling, Feldschwirl und Schwarzkehlchen werden nicht überplant. Eine Aufgabe der Brutplätze infolge der Bebauung des Gebietes ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung nicht zu erwarten.
Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Amphibien und Reptilien ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind weder Amphibienlaichgewässer, klassische Wanderbeziehungen, noch Lebensräume von Reptilien betroffen. Der nördlich angrenzende Grünhufer Bruch als Lebensraum des nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Laubfroschs ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Nach Anhang IV geschützte Reptilienarten wurden nicht festgestellt.
Bezüglich faunistischer Sonderfunktionen besteht damit ebenfalls kein additiver Kompensationsbedarf.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Punkt 2.3 des Umweltberichts genannt.
In Auswertung der durchgeführten Kartierungen ist zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lediglich während der Bauphase ausgelöst werden können.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets (stark dominierende Nutzung als Acker) nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann dem Biotopverlust entgegengewirkt werden.
Es sind erhebliche Auswirkungen auf die im Plangebiet liegenden Biotoptypen Lehm bzw. Tonacker (ACL) und Ruderaler Kriechrasen (RHK) zu erwarten, die hauptsächlich durch Flächenversiegelung und Funktionsverlust von Biotopen verursacht werden. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (s. Punkt 2.3 des Umweltberichts) effektiv begegnet werden.
Das Plangebiet wird großzügig mit Grünflächen und Ausgleichsflächen ausgestattet, um einen harmonischen Übergang der bebauten Bereiche in die sich anschließende landschaftliche Situation, die Durchdringung des Gebiets mit Grünverbindungen und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gebiets zu ermöglichen.
Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Nutzung als Wohnstandort folgt das Plangebiet dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Gleiches gilt für den Landschaftsplan. Aufgrund des Flächenbedarfs können alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.
Mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und ihrer maximalen Überschreitung bis zu 33% werden die Möglichkeiten der BauNVO nicht ausgeschöpft. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Größe der Baugrundstücke (s. Teil 1 der Begründung, Punkt 3.3) soll eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Stadtrand vermieden werden und einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden, wobei andererseits auch einer der städtebaulichen Situation entsprechende optimale Ausnutzung der Bauflächen und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird.

Bewertung

Durch die beabsichtige Nutzung entsteht ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen sowie eine Zunahme von Flächenversiegelung. Zur Minimierung des Eingriffes werden nur ca. 50% des Gebiets als Wohngebiet bzw. als Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Straßenbegleitgrün) vorgesehen und alle weiteren Flächen als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben werden durch die Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Straßen und Wegen Teile des Plangebiets versiegelt.

Geotope
Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

Baugrund

Der geotechnische Bericht über die generelle Bebaubarkeit vom 30.10.2018 und der Geotechnische Bericht, hydrogeologische Erkundung vom 13.11.2018 der Firma Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stralsund, weisen u.a. Baugrundeigenschaften bzw. Wasserverhältnisse aus. Dazu wurden im Plangebiet mehrere Bohrungen durchgeführt.
Im geotechnischen Bericht wird von ausreichender Tragfähigkeit für ein- bis dreigeschossige Gebäude unterhalb des Oberbodens, der vorhandenen Auffüllungen, organisch verunreinigten Sande und organischen Böden ausgegangen.

Altlastenflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bodenverunreinigungen

Gemäß o.g. geotechnische Bericht über die generelle Bebaubarkeit wurden Bodenverunreinigungen in den vorhandenen Auffüllungen festgestellt. Es wurde nach LAGA aufgrund der TOC-Messung (Gesamtgehalt organisch gebundenen Kohlenstoffs) eine Zuordnung als Z1- und Z2-Böden vorgenommen. Bei Unterschreitung des Zuordnungswertes Z1 ist ein offener Einbau von Böden in technischen Bauwerken möglich. Z2-Böden sind nicht frei verwertbar. Sie können gemäß LAGA-Richtlinie nur eingeschränkt mit definierten Sicherungsmaßnahmen verwertet werden. Eventuell bei der Bauausführung festgestellte Böden mit einer Überschreitung des Z2-Wertes der LAGA-Richtlinie sind generell fachgerecht zu beseitigen / entsorgen.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.
Für die Verwendung der als Z1 und Z2 angesprochenen Böden gem. LAGA-Richtlinie bestehen Einschränkungen.
Die Versiegelung wird im Rahmen der multifunktionalen Kompensation ausgeglichen.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Wasserschutzgebiete

Durch das Planvorhaben werden keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Oberflächengewässer

Wie im Punkt 3.5 der Begründung - Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung erläutert, soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß Erschließungsplanung, soweit keine Nutzung oder ggf. teilweise Versickerung erfolgt,

- überwiegend (ca. 90%) in den nördlich des Plangebiets befindlichen Grünhufer Bruch eingeleitet werden (leitet im Weiteren in den Graben 2 - Mühlgraben ab) und
- östlich des Plangebiets in das Netz der REWA (Lindenallee) (ca. 10%) eingeleitet werden.

Vor Einleitung in das Grünhufer Bruch ist das Niederschlagswasser für die Weiterleitung durch Sedimentabsatz und Ölsperre aufzubereiten. Vorgesehen ist hierfür ein Absetzbecken aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Norden des Plangebiets.
Für die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mühlgrabens wurde ein Nachweis erbracht. (UmweltPlan GmbH: Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund, Hydraulik Stralsunder Mühlgraben, Nachweis der Hydraulischen Leistungsfähigkeit des Stralsunder Mühlgrabens, Stralsund 2019). Die Auswirkungen auf den Oberlauf des Mühlgrabens wurden überschläglich ermittelt (Umweltplan: Stellungnahme, Stralsund 26.05.2020). Demnach liegt die Stauwurzel mit dem Bemessungsabfluss aus dem Plangebiet bei einem HQ 50 im Oberlauf des Grabens ca. 8 m höher. Der Graben ist dort vergleichsweise tief ins Gelände eingeschnitten, so dass mit keinen Ausuferungen im Oberlauf zu rechnen ist.

Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Grünhufer Bruch stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Niederschlagswasser aus Wohngebieten ist lediglich gering verschmutzt und wird durch die Ölsperre und den Sedimentabsatz aufbereitet.
Da der Grünhufer Bruch als Vorfluter nicht unterhalten werden kann, wird ein Absetzbecken (siehe oben) vorgeschaltet, so dass Beeinträchtigungen des Grünhufer Bruchs infolge der Einleitung von Niederschlagswasser mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Grünhufer Bruch bzw. in den Mühlgraben bedarf einer Einleitgenehmigung.
Der Teil des Niederschlagswassers, der über das Netz der REWA im Bereich der Lindenallee abgeleitet werden soll, durchläuft im Weiteren den Graben 3. Eine Anpassung der Einleitmenge im Rahmen der Einleitgenehmigung erfolgt in Abstimmung zwischen der Hansestadt Stralsund und der Unteren Wasserbehörde[18].
Für die Niederschlagswassereinleitung gelten hinsichtlich des Zustands das Verschlechterungsverbot sowie das Zielerreichungsgebot gem. EU-WRRL. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagseinleitung wird im Zuge der Beantragung der Einleitgenehmigung geführt.

Grundwasser

Die geotechnischen Berichte zum Bebauungsplan Nr. 39 (über die generelle Bebaubarkeit und hydrologische Erkundung) enthalten Angaben zu den Wasserverhältnissen. Nach Bohrende wurden Grundwasserstände (GWE) zwischen 1,20 und 4,20 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Im Weiteren wurde ausgeführt, dass nach den derzeitigen Ergebnissen für das Plangebiet keine einheitlichen Wasserstände festgelegt werden können, sowie der Ansatz von meist höheren Bemessungswasserständen empfohlen. Auch wurde auf den sehr heißen Sommer 2018 verwiesen.
Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wurde angegeben, dass die Schichten 1 und 2 hierfür zwar prinzipiell geeignet sind, hier jedoch nicht ausreichend Sickerraum zu Verfügung steht. Die Schichten 3 und 4 sind für eine Versickerung nicht geeignet.
Eine vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis mögliche Durchteufung für eine Schachtversickerung wird u.a. wegen gespannter Grundwasserverhältnisse nicht empfohlen.
Der Boden im Plangebiet ist daher für eine Versickerung von Niederschlagwasser insbesondere befestigter Flächen grundsätzlich nicht geeignet.
Detaillierte Angaben und weitere Hinweise können den beiden geotechnischen Berichten entnommen werden.
Soweit in begrenztem Maße eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist und erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

[18] Besprechung zur Erschließung, Stralsund: Aktennotiz vom 24.09.2020.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagwasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich nicht geeignet. Von einer Durchteufung zur Versickerung ist auf Grund gespannten Grundwassers abzusehen.
Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind geringe Windfeldänderungen sowie geringe Temperaturerhöhung zu erwarten. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung mit ca. 50 % Ausgleichs- und Grünflächen im Plangebiet kompensiert.
Durch die geplante aufgelockerte Baustruktur am Stadtrand werden Luftaustausch sowie Luftfeuchteverhältnisse unwesentlich beeinträchtigt, lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.
Durch die Bebauung ist die Beeinträchtigung der Funktion der Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet sowie Schadstoffsenke zu erwarten. Die geplanten Grünzüge (Grünlandflächen) ermöglichen Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft, die von westlich des Plangebiets angrenzenden Ackerflächen zugeführt werden können.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind jedoch nachhaltige Änderungen des Kleinklimas zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Wohnbebauung und die vorgesehenen Grünzüge wird das Landschaftsbild überformt. Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche des Plangebiets durch die landwirtschaftliche Nutzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen.
Die Geschossigkeit im Plangebiet ist im Wesentlichen stadtauswärts abnehmend vorgesehen, was neben einer sensiblen Einfügung in den Landschaftsraum auch einen Ausblick aus zahlreichen Gebäuden in die Landschaft ermöglichen soll. Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sind östlich der Erschließungsspange (Planstraßen A.1 und A.2) vorgesehen, westlich dieser Straße zwei- und dreigeschossige sowie im Weiteren ein- und zweigeschossige Eigenheime (ggf. mit Einliegerwohnungen).

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird hauptsächlich durch die Überformung des Landschaftsbildes beeinträchtigt, was über die im Plangebiet geplanten Grün- und Ausgleichsflächen (Wiesenflächen, Feldhecke, Gehölz- und Baumpflanzungen) kompensiert wird.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Die in der Nähe des Plangebiets liegenden Natura-2000-Gebiete und nationalen Schutzgebiete (vergl. Teil II der Begründung, Punkt 1.2.2 - Ziele der Fachgesetze) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung

Erhaltungsziele und Schutzweck von Natura-2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten werden durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ nicht beeinträchtigt.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet liegende Bodendenkmale befinden sich außerhalb vorgesehenen Bau- und Verkehrsflächen und werden somit bei der Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt.
Durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in die Wohnbauflächen ist eine Erhöhung von Bodenrichtwerten zu erwarten.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das Vorhaben werden zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen. Das Schutzgut Boden wird durch die Versiegelung beeinträchtigt, was zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser führt. Dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
Der Verlust von Ackerflächen führt zum Verlust von Bruthabitaten ackerbrütender Vogelarten, dem durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt werden soll.
Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.12 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung angrenzender Wohngebiete durch Verkehrslärm	x
Pflanzen und Tiere	Biotopverlust und daraus folgender Verlust von Lebensräumen, Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume für die heimische Fauna durch Ausgleichsflächen und Grüngestaltung des Plangebietes	xx
Fläche	Flächenversiegelung, Verlust an landwirtschaftlichen Flächen	xx
Boden	Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung; Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	xx
Wasser	erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens)	x
Klima / Luft	Verlust von unbebauter für das Kleinklima ausgleichend wirkender Fläche	x
Landschaft	Überformung des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung, sensible Einführung der Baukörper in die Landschaft durch die stadtauswärts abnehmende Geschossigkeit, Grüngestaltung des Plangebietes	x
Kultur- und Sachgüter	Erhöhung der Bodenrichtwerte	-
Wechselwirkungen	Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung	x

Tabelle 3: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Das Plangebiet wird großzügig mit Grün- und Ausgleichsflächen zur Grüngestaltung und landschaftlichen Einbindung des Gebietes ausgestattet.

Die schalltechnische Orientierungswerte gem. DIN 18005 sollen grundsätzlich eingehalten werden. Zur Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden die Bauflächen von den o.g. Immissionsquellen soweit abgerückt, dass sie sich in nicht geringerer Entfernung zu diesen Immissionsquellen befinden als Wohnbebauung, die dem Plangebiet benachbart ist.
Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zur Prüfung der mit der Planung verbundenen und der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet. In die Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (in der Höhe von 5 Meter) aus der Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 39 übernommen. Es wurden für die in den Lärmpegelbereichen 1 bis 3 liegenden Bauflächen Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm festgesetzt, welche auf die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 Bezug nehmen. Diese Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind

bereits mit den üblichen Bauweisen zu erfüllen: Die in den Lärmpegelbereichen I bis III bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109 einzuhaltende resultierende Luftschalldämmung R'w,res des Außenbauteils von 30 bzw. 35 dB wird aufgrund des nach deutschen Standards erforderlichen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Energieeinsparverordnung - EnEV) ohnehin erreicht.

Natur und Landschaft

Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) und Kompensationsflächenäquvalents (KFÄ) für die Maßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan nach der HzE (MLU, 2018).
Der ermittelte Eingriffsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 191.762,77 EFÄ (m²).
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Flora, Fauna, Boden und Wasser) kann wie folgt im Plangebiet erfolgen. Im Geltungsbereich des B-Plangebiets sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen geplant:

- *Anlage von Extensivgrünland*: Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.
- *Anpflanzung einer Feldhecke:* Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine einreihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen 1,00 m. Der Pflanzabstand zu den Außengrenzen der Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden.
- *Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung:* Auf den mit AF 3 und AF 4 (Ausgleichsfläche des benachbarten B-Plangebietes 35.1) gekennzeichneten Flächen ist eine truppweise Initialpflanzung oder eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten auf ca. 30% der Fläche vorzunehmen. Die Leitungsschutzbereiche in den Maßnahmenflächen sind von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichtholzbodenfläche extensiv zu pflegen.
- In den mit AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart als Verbindung zum östlich anschließenden Stadtgebiet zulässig.
- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche - Planstraßen A1 bis A 3 - sind mindestens 64 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.
- Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist je Teilfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.
- Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

Außerdem wird im Plangebiet die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (ausgenommen die Spielfläche, die als Eingriff bilanziert wurde) für den Biotopausgleich angerechnet:
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Umfang 2.258 m², abzüglich 850 m² Spielfläche, WZ I, mit Bäumen überkronte bzw. mit Sträuchern bestandene Fläche (30%)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Umfang 2.258 m², abzüglich 850 m² Spielfläche, WZ I, Wiesenfläche (70%).

Kompensationsmaßnahme	Kompensations-flächenäquivalent KFÄ (m²)
AF 1: Umwandlung von Acker in extensive Wiesen mit Beweidungsoption, Anlage einer Feldhecke	49.042,20
AF 2: Umwandlung von Acker in extensive Wiesen	31.689,00
AF 3: Waldsukzession mit Initialpflanzung	45.652,63
AF 4: Ausgleichsfläche des B-Plan 35.1 im Geltungsbereich des B-Plan 39	0
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, mit Bäumen überkronte bzw. mit Sträuchern überstandene Fläche (30%), Wiesenfläche (70%)	1.196,80
Alleebaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen	1.600,00
Laubbaumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Parkflächen	50,00
Summe Maßnahmen innerhalb des Plangebiets	**129.230,63**
AF3: Waldsukzession mit Initialpflanzung	2.022,25
Summe Maßnahmen außerhalb des Plangebiets	**2.022,25**
gesamt	**131.252,88**

Tabelle 4: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Durch die Differenz zwischen gesamten Bedarf in Höhe von 191.726,77 EFÄ (m²) und Kompensation durch Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebiet in Höhe von 131.252,88 KFÄ (m²) ergibt sich eine Kompensationsquote von 68,46%.
Der Umfang der Baugebiete WA 1 bis WA 7, der Verkehrsflächen und der Flächen für die Entsorgung (einschließlich Absetzbecken) im Plangebiet beträgt insgesamt 108.978 m². Der Umfang der Grünflächen (Spielplatz) und Maßnahmenflächen (AF 1 bis AF 4) im Plangebiet beträgt 102.579 m². Hinzu kommen geschützte Biotope in einem Umfang von 6.620 m².

Auf im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzlisten wird ausdrücklich hingewiesen.
Das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur bedarf gem. §40 Abs. 4 BNatSchG der Genehmigung durch die zuständige Behörde.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sind keine Baumfällungen geplant. Auch für die straßenbauliche Anbindung des Plangebietes sind keine Baumfällungen erforderlich. Es besteht diesbezüglich somit kein Kompensationsbedarf.

Fauna, Artenschutz

Folgende Bestimmungen zur Vermeidung sind vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde) und

Umsetzung der Wiesenflächen mit der Kennzeichnung „AF 1“ als bauabschnittsbezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche.

Unter Beachtung der o.g. Bestimmungen ist somit nicht zu erwarten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Handlungen vorbereitet werden, die bei ihrer Ausführung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen werden.

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

Es ist keine additive Kompensation erforderlich, da davon auszugehen ist, dass die betroffenen Brutpaare im angrenzenden Ackerschlag genügend Ausweichreviere finden werden.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert.
Die Lagerung von Oberböden während der Bauphase und dessen Wiederverwendung hat entsprechend § 202 BauGB zu erfolgen

geplante Überwachungsmaßnahmen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	parallel bzw. nach Fertigstellung der Erschließung	Hansestadt Stralsund	Begehung / Dokumentation
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Hansestadt Stralsund	Begehung/Kontrolle

Tabelle 5: geplante Überwachungsmaßnahmen

Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderen Planungsalternativen möglich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.
Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 hinzugezogen.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.
Zu möglichen Verunreinigungen im Plangebiet durch Düngemittel und Pflanzschutzmittel im Zusammenhang der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, die sich vor allem auf die Schutzgüter Wasser und Boden auswirken, lagen keine Informationen vor.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, 1999
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, 1996
- Ökologische Dienste Ortlieb (2017): Abschlussbericht zu faunistischen Kartierungen im Projekt B39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee in Stralsund; erstellt im Auftrag der Hansestadt Stralsund, Rostock.
- UmweltPlan GmbH: B-Plan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Stralsund 2019
- Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH für Geo- und Umwelttechnik (Oktober 2018): Stralsund / Freienlande Plan Nr.39, Geotechnischer Bericht über die generelle Bebaubarkeit, Stralsund 2018
- Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH für Geo- und Umwelttechnik: Stralsund / Freienlande Plan Nr.39, Geotechnischer Bericht - Hydrologische Erkundung, Stralsund 2018
- Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Gunter Ehrke: B-Plan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, Geräuschimmissionsprognose, Stralsund 2018
- UmweltPlan GmbH: Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund, Hydraulik Stralsunder Mühlgraben, Nachweis der Hydraulischen Leistungsfähigkeit des Stralsunder Mühlgrabens, Stralsund 2019

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 2.2.11) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 2.3). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet gibt es keine besonders schutzwürdigen Schutzgüter. Der Eingriff in Natur und Landschaft findet in einem Bereich statt, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz hat.
Durch das Planvorhaben wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Davon sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft können in Form von Ausgleichs- und Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen durchgeführt werden. Die Eingriffe können zu 68,46 % ausgeglichen werden.
Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.4 Quellenangaben

Literatur

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2005): UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 4., C.F. Müller Verlag. Heidelberg.

Internetquellen

https://www.umweltbundesamt.de, Zugriffsdatum: 04.12.2017
https://www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriffsdatum 23.08.2019
https://de.climate-data.org, Zugriffsdatum: 18.12.2017

Stralsund, den _____

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow L S

TOP Ö 3.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0038/2020
öffentlich

Titel: Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)

Federführung:	68.2 Abt. Grün und Parkanlagen	Datum:	21.10.2020
Bearbeiter:	Waschki, Heidi Benz, Heike		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	02.11.2020	

Sachverhalt:
Zum Schutz der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund bestehen seit 1991 bzw. 1992 zwei Satzungen, die die Benutzung dieser Flächen für den Allgemeingebrauch, Sondernutzungen und die Erhebung von Gebühren hierfür, formulieren. Es handelt sich um die „Satzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen (Grünanlagensatzung) der Hansestadt Stralsund vom 14.11.1991“ und die „Satzung über die Sondernutzung öffentlicher Grünanlagen in der Hansestadt Stralsund vom 05.03.1992“. Die Satzungsfassungen sind seither unverändert geblieben und geben Anlass zu einer Aktualisierung, weil

1. der Geltungsbereich der Satzung zu aktualisieren ist,
2. neue Regelungen zum Schutz und zur Benutzung der Flächen und Anlagen erforderlich sind,
3. sich durch andere Satzungen und Verordnungen der Hansestadt ein Änderungsbedarf ergibt,
4. durch die Bürgerschaft neu formulierte Ziele in die Satzung einzuarbeiten sind,
5. eine Überprüfung der bestehenden Gebührensätze angeraten ist.

Lösungsvorschlag:
Zur besseren Übersichtlichkeit wurden beide bisher bestehenden Satzungen in einer neuen „Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)“ zusammengeführt. Die vorzunehmenden Aktualisierungen, Änderungen und Ergänzungen wurden eingearbeitet. Die im Zuge einer ersten Ämterbeteiligung zu diesem Satzungsentwurf eingegangenen Hinweise und aufgezeigten Änderungsbedarfe wurden in die jetzt zur Beschlussfassung vorliegenden Satzungsfassung eingearbeitet. Eine Gebührenkalkulation ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Alternativen:
Die Überarbeitung und Aktualisierung der bisher bestehenden Satzungen ist ohne Alternative, um eine rechtssichere Anwendung zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die „Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)“.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine negativen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Hansestadt Stralsund.

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:

Anlage 01 Grünflächensatzung Lesefassung
Anlage 02 Grünflächensatzung Synopse
Anlage 03 Gebührenkalkulation
Anlage 04 Anlage zur Gebührenkalkulation

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.2

Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011 in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 6 des Kommunalabgabengesetzes – KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ……2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Begriffsbestimmung und Geltungsbereich

Öffentliche Grünflächen sind ein wichtiges stadträumliches Gestaltungselement und leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erscheinungsbild unserer Stadt. Sie dienen der Erholung und Gesundheit der Bevölkerung sowie der Förderung ihrer kulturellen, sportlichen und freizeitlichen Interessen. Öffentliche Grünflächen tragen zur Entwicklung der lokalen biologischen Vielfalt und der Verbesserung des Stadtklimas bei.

(1) Grünflächen sind angelegte, allgemein zugängliche und/oder nutzbare Flächen, wie Grün- und Parkanlagen, Spielplätze und -flächen, Stadtwälder und Schutzpflanzungen sowie Landschaftspflegeflächen.
Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich außerdem auf das Straßenbegleitgrün.
Die Flächen werden im Sinne dieser Satzung unter dem Begriff öffentliche Grünflächen geführt.

(2) Bestandteile öffentlicher Grünflächen sind:

1. Anpflanzungen und Vegetationsflächen,
2. Bäume und deren Kronentraufbereich,
3. Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen, die nicht dem Geltungsbereich des Straßen- und Wegegesetzes unterliegen,
4. ingenieurtechnische Freiraumausstattungen, wie Brücken, Brunnen, Mauern, Treppen, Rampen, Versorgungsleitungen und -einrichtungen sowie andere bauliche Anlagen, soweit sie der Funktion der Grünfläche dienen,
5. Spielgeräte und sonstige Ausstattungen auf Spielplätzen und -flächen,
6. sonstige Ausstattungen, wie Pflanzgefäße, Bänke, Zäune, Schutzgitter u. ä. Gegenstände,
7. Uferrandbereiche von Gewässern, die Bestandteil öffentlicher Grünflächen sind.

§ 2 Benutzung der öffentlichen Grünflächen

(1) Öffentliche Grünflächen dürfen so benutzt werden, wie es sich aus der Natur der Anlagen und ihrer Zweckbestimmung ergibt (Allgemeingebrauch). Jegliche Benutzung ist nach dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Interessen anderer Nutzer/innen auszurichten. Die Benutzung von Anlagen oder von Anlagenteilen kann im Einzelnen durch Gebote und Verbote geregelt werden. Dabei können bestimmte Benutzungsarten ausgeschlossen werden. Weitere generelle oder zeitweilige Nutzungseinschränkungen wegen landschaftsgärtnerischer Arbeiten sind jederzeit möglich.

(2) Die Nutzung öffentlicher Grünflächen und ihrer Einrichtungen geschieht auf eigene Gefahr. Eine Verpflichtung der Hansestadt Stralsund zur Beseitigung von Schnee und Eisglätte sowie zur Beleuchtung besteht nicht.

(3) Nutzungen über den Allgemeingebrauch hinaus sind Sondernutzungen.

§ 3 Verhalten in öffentlichen Grünflächen

(1) In öffentlichen Grünflächen ist es untersagt,

1. Anpflanzungen und Vegetationsflächen jeglicher Art zu zerstören,
2. Wege, Rasenflächen, Anpflanzungen, Ufer, Böschungen und sonstige Anlageteile zu verändern, aufzugraben oder sonst zu beschädigen und ungenehmigte Baumaßnahmen durchzuführen,
3. die Anlagen durch Papier, Glas und andere Abfallstoffe zu verunreinigen sowie Grünschnitt und Gartenabfälle abzulagern,
4. Bänke, Denkmale, Einfriedungen und andere Einrichtungen oder Ausrüstungsgegenstände zu beschädigen, zu beschmutzen oder zu entfernen,
5. Blumen, Stauden, Bäume, sonstige Gehölze oder Vegetationen zu beschädigen, zu entnehmen oder zu zerstören,
6. Ausstattungsgegenstände zu beschmutzen, zu beschädigen oder zu verändern,
7. eigenmächtig Pflanzungen aller Art vorzunehmen,
8. Gegenstände, Erdstoffe sowie sonstige Schüttgüter zu lagern oder aufzubringen,
9. bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten,
10. die Anlagen mit Kraftfahrzeugen zu befahren, zu reiten bzw. Fahrzeuge und sonstige bewegliche Anlagen und Unterkünfte auf- oder abzustellen,
11. zu zelten bzw. in sonstigen beweglichen Unterkünften zu campieren,
12. seine Notdurft außerhalb der hierfür vorgesehenen Einrichtungen zu verrichten,
13. Wasservögel zu füttern,
14. offene Feuerstellen zu errichten und zu betreiben.

(2) Auf Spielplätzen und -flächen sind verboten:
- Alkoholgenuss sowie das Rauchen; die Spielplätze und -flächen werden zu „rauch- und alkoholfreien“ Zonen erklärt,
- das Mitnehmen und das Laufen lassen von Hunden.

(3) Personen, die Tiere auf sonstigen öffentlichen Grünflächen mitführen, haben zu gewährleisten, dass
- weder andere Personen noch wildlebende Tiere belästigt werden,
- Bestandteile von Grünflächen nicht beschädigt werden und
- anfallender Kot sofort entfernt wird.

(4) Zum Schutz einzelner öffentlicher Grünflächen und der Allgemeinheit ist die Anordnung eines Leinenzwanges für alle Hunde möglich. Wird ein Leinenzwang erforderlich, sind die Flächen an den Zuwegungen deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

(5) Die Benutzung von Wegen in öffentlichen Grünflächen mit dem Fahrrad ist zulässig. Dabei müssen Radfahrende auf den Fußgängerverkehr Rücksicht nehmen. Der Fußgängerverkehr darf weder gefährdet noch behindert werden.

(6) Das Grillen sowie das Abbrennen von Traditionsfeuern sind nur auf ausgewiesenen Plätzen gestattet. Mit Ausrufung einer Waldbrandwarnstufe gilt die Gestattung automatisch als aufgehoben

(7) Weitergehende Vorschriften bleiben unberührt.

§ 4 Antrag auf Sondernutzungserlaubnis

(1) Die Hansestadt Stralsund kann im Einzelfall eine Benutzung öffentlicher Grünflächen über den Allgemeingebrauch hinaus (Sondernutzung) genehmigen.

(2) Eine Sondernutzungserlaubnis wird nur auf Antrag gewährt. Dieser ist schriftlich und in der Regel spätestens 14 Tage vor der beabsichtigten Ausübung der Sondernutzung bei der Hansestadt Stralsund zu stellen.

(3) Der Antrag muss mindestens Angaben über die Örtlichkeit, Art, Umfang der benötigten Flächen und Dauer der Sondernutzung, Lageplan oder Skizze sowie Maßnahmen über die Beseitigung der durch die Sondernutzung entstehenden Verunreinigungen oder Beschädigungen enthalten.

(4) Werden mit der Sondernutzung Einschränkungen bzw. Sperrungen des öffentlichen Verkehrsraumes notwendig, ist hierfür ein gesonderter Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde der Hansestadt Stralsund zu stellen.

§ 5 Sondernutzungserlaubnis

(1) Die Erlaubnis wird auf Zeit und Widerruf erteilt. Sie kann Bedingungen und Auflagen enthalten. Einzelne Untersagungen nach § 3 Abs. 1 können für die Dauer der Sondernutzung aufgehoben werden.

(2) Die erteilte Sondernutzungserlaubnis gilt nur für Personen, denen die Sondernutzungserlaubnis erteilt wurde.

(3) Weder eine Überlassung an Dritte noch die Wahrnehmung durch Dritte ist ohne Erlaubnis durch die Hansestadt Stralsund gestattet.

(4) Die Sondernutzungserlaubnis umfasst nicht andere erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen.

(5) Die Erlaubnis kann versagt werden, wenn den Interessen des Gemeingebrauchs der Vorrang gebührt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn:

- der mit der Sondernutzung verfolgte Zweck ebenso durch die Inanspruchnahme privater Grundstücke erreicht werden kann;
- die Sondernutzung an anderer geeigneter Stelle bei geringerer Beeinträchtigung des Gemeingebrauches erfolgen kann;
- die öffentliche Grünfläche oder ihre Ausstattung durch die Art der Sondernutzung und/ oder deren Folgen beschädigt werden kann und der/die Erlaubnisnehmende nicht hinreichend Gewähr bietet, dass die Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich wieder behoben wird;

- zu befürchten ist, dass durch die Sondernutzung andere Personen gefährdet werden.

(6) Die Erlaubnis ist in der Regel zu versagen, wenn durch die Sondernutzung oder die Häufung von Sondernutzungen eine nicht vertretbare Beeinträchtigung der öffentlichen Grünfläche zu erwarten ist, die auch durch die Erteilung von Bedingungen und Auflagen nicht ausgeschlossen werden kann.

(7) Die Erlaubnis zur Sondernutzung kann von der Zahlung einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

(8) Die Ausübung der Sondernutzung ist erst zulässig, wenn die Erlaubnis erteilt ist.

§ 6 Pflichten des Erlaubnisnehmers/der Erlaubnisnehmerin

Dem/der Erlaubnisnehmenden werden während der Ausübung der Sondernutzung folgende Pflichten übertragen:

1. erstellte Anlagen und genutzte Flächen in einem ordnungsgemäßen, verkehrssicheren Zustand zu errichten und zu erhalten.
2. Verunreinigungen, die durch die Sondernutzung entstehen, unverzüglich zu beseitigen. Wird diese Pflicht nicht erfüllt, kann die Hansestadt Stralsund die Verunreinigung ohne vorherige Aufforderung auf Kosten des/der Pflichtigen beseitigen oder beseitigen lassen.
3. für Schäden zu haften, die der Hansestadt Stralsund oder Dritten durch die Sondernutzung entstehen. Die Hansestadt Stralsund ist von Ersatzansprüchen Dritter freizustellen.

§ 7 Erlöschen der Sondernutzungserlaubnis

(1) Die Erlaubnis erlischt durch:

- Zeitablauf,
- oder Widerruf.

(2) Erlischt die Erlaubnis, so ist

- die Sondernutzung einzustellen,
- alle erstellten Einrichtungen und die zur Sondernutzung verwendeten Gegenstände unverzüglich zu entfernen,
- der ursprüngliche Zustand der Grünfläche fachgerecht wiederherzustellen,
- Abfälle und Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und
- die beanspruchte Fläche gegebenenfalls zu reinigen.

(3) Der/die Erlaubnisnehmende hat alle Kosten zu ersetzen, die durch die Sondernutzung zusätzlich entstehen, wie z. B. verbleibende Verunreinigungen, Beschädigungen und/oder unterbliebene oder unsachgemäße Wiederherstellungen.

(4) Bei Widerruf der Erlaubnis besteht kein Ersatzanspruch.

§ 8 Gebühren

(1) Für die Sondernutzung öffentlicher Grünflächen werden Benutzungsgebühren nach dieser Satzung erhoben. Maßstab dafür sind:

- die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf den Gemeingebrauch
- die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf die öffentliche Grünfläche
- der Wert der öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit
- der wirtschaftliche Vorteil für den/die Antragsteller.

(2) Gebühren werden gem. Gebührentabelle (Anlage) erhoben. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung. Zusätzlich werden Verwaltungsgebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund erhoben.

(3) Die Gebührenpflicht entsteht:
- unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der öffentlichen Grünfläche mit Erteilung der Sondernutzungserlaubnis,
- bei unerlaubter Sondernutzung mit dem Beginn des Gebrauches der öffentlichen Grünfläche.

(4) Die Gebühren werden mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig.

§ 9 Gebührenschuldner/in

(1) Zur Zahlung der Gebühren sind verpflichtet

- der/die Antragstellende,
- Personen, die die Gebührenpflicht durch die Abgabe einer entsprechenden Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde übernommen haben,
- Personen, die ohne die erforderliche Erlaubnis öffentliche Grünflächen zu Sondernutzungen gebrauchen.

(2) Mehrere Gebührenschuldner/innen haften gesamtschuldnerisch.

§ 10 Gebührenbefreiung und -ermäßigung

(1) Eine Sondernutzungsgebühr wird nicht erhoben von

1. dem Land Mecklenburg-Vorpommern, den Gemeinden, Landkreisen, Ämtern, Zweckverbänden und Wasser- und Bodenverbänden, sofern nicht deren wirtschaftlichen Unternehmen oder sonstige Tätigkeiten im Sinne des § 4 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz auf dem Gebiet der Bauleitplanung, des Kultur-, Tief- und Hochbaus betreffend;
2. der Bundesrepublik Deutschland und den anderen Bundesländern, soweit Gegenseitigkeit mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern gewährleistet ist;
3. politischen Parteien im Sinne des Parteiengesetzes vor Europa-, Bundestags-, Landtags und Kommunalwahlen für die Werbung von Großtafeln, Plakattafeln bis zu einer Größe von DIN A 0, sowie Stehpulten und Informationsständen.

(2) Gebühren werden nicht erhoben für Leistungen, für die nach gesetzlicher Vorschrift Gebührenfreiheit angeordnet ist.

(3) Eine Gebührenbefreiung oder –ermäßigung kann auf Antrag oder von Amts wegen gewährt werden, wenn
- im Einzelfall an der Sondernutzung ein öffentliches Interesse der Hansestadt Stralsund besteht, und die Sondernutzung ohne jede kommerzielle Absicht ausgeübt wird
- die Sondernutzung ausschließlich einem gemeinnützigen Zweck dient.

(4) Von der Erhebung der Sondernutzungsgebühr kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn deren Erhebung für den Gebührenschuldner/die Gebührenschuldnerin eine unbillige Härte darstellen würde. Die Umstände, die das Vorliegen einer unbilligen Härte rechtfertigen, sind durch den Gebührenschuldner/die Gebührenschuldnerin nachzuweisen.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung - KV M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. gegen die Gebote aus § 3 Abs. 1 verstößt,
2. entgegen § 3 Abs. 2 auf Spielplätzen und –flächen
    a Alkohol zu sich nimmt,
    b raucht,
    c einen Hund mitnimmt oder Laufen lässt,
3. entgegen § 3 Abs. 3
    a andere Personen oder wildlebende Tiere belästigt,
    b Bestandteile von Grünflächen beschädigt,
    c anfallenden Kot nicht sofort entfernt,
4. entgegen § 3 Abs. 4 den/die Hund/e trotz einer angeordneten Leinenpflicht nicht an der Leine führt,
5. entgegen § 3 Abs. 5 außerhalb von Wegen mit dem Rad fährt,
6. entgegen § 3 Abs. 6 außerhalb ausgewiesener Plätze grillt oder Traditionsfeuer abbrennt
7. entgegen § 5 Abs. 8 ohne die erforderliche Erlaubnis die Sondernutzung ausübt,
8. entgegen § 6 den dort genannten Pflichten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß nachkommt,
9. entgegen § 7 Abs. 2
    a die Sondernutzung nicht oder nicht rechtzeitig einstellt,
    b nicht alle erstellten Einrichtungen und die zur Sondernutzung verwendeten Gegenstände unverzüglich entfernt,
    c den ursprünglichen Zustand der Grünfläche nicht oder nicht fachgerecht wiederherstellt
    d Abfälle oder Wertstoffe nicht oder nicht ordnungsgemäß entsorgt oder
    e die beanspruchte Fläche nach Aufforderung nicht oder nicht ordnungsgemäß reinigt.

(2) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

§ 13 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten die Satzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen (Grünanlagensatzung) der Hansestadt Stralsund vom 14.11.1991, veröffentlicht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 3 vom 22.01.1992, und die Satzung über die Sondernutzung öffentlicher Grünanlagen in der Hansestadt Stralsund vom 05.03.1992, veröffentlicht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 5 vom 30.05.1992, außer Kraft.

Anlage: Gebührentabelle

Stralsund, …….

gez. Dr.-Ing. Badrow LS
Oberbürgermeister

Anlage

Gebührentabelle der Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)

Art der Sondernutzung

POS 1
Baustelleneinrichtungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen;
Aufstellen, Anbringen, Ein-und Ausbau jeglicher Art;
Zufahrten zu Baustellen

0,54 €/ m²/ Woche

POS 2
Veranstaltungen ohne Eintritt wie Volksfeste, Konzerte, Kino, Theater, Jahrmärkte, Stadtteil- und Wohngebietsfeste, kulturelle Events

0,04 €/m²/ Tag

POS 3
private Familien- und Kinderfeste bis 400 m² Flächeninanspruchnahme

0,04 €/m²/ Tag

POS 4
temporäre Hinweisschilder oder ähnliche Einrichtungen, Bauschilder etc.

0,36 €/ m²/ Woche und Werbeeinheit

POS 5
Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke, zur Präsentation u. ä.

0,45 €/m²/ Woche

POS 6
Feste Einbauten in Grünflächen wie Kioske, Plakatsäulen u. a., die städtebaulich befristet genehmigt werden

25,76 €/m²/Jahr

TOP Ö 3.2

Satzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen (Grünanlagensatzung) der Hansestadt Stralsund	Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)
Aufgrund der § 5 der Kommunalverfassung (GBl. 1/28/90 S. 255) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am 14.11.1991 folgende Satzung beschlossen:	Aufgrund des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011 in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 6 des Kommunalabgabengesetzes – KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ……2020 folgende Satzung erlassen:
	§ 1 Begriffsbestimmung und Geltungsbereich Öffentliche Grünflächen sind ein wichtiges stadträumliches Gestaltungselement und leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erscheinungsbild unserer Stadt. Sie dienen der Erholung und Gesundheit der Bevölkerung sowie der Förderung ihrer kulturellen, sportlichen und freizeitlichen Interessen. Öffentliche Grünflächen tragen zur Entwicklung der lokalen biologischen Vielfalt und der Verbesserung des Stadtklimas bei.
§ 1 Begriffsbestimmung Öffentliche Grünflächen im Sinne dieser Satzung sind in Kommunaleigentum befindliche Anlagen, die der Gesundheit und Erholung dienen und von der Hansestadt verwaltet werden. - die Grün- und Parkanlagen mit ihren Anpflanzungen und Einrichtungen, einschl. der Gewässer, die Bestandteil dieser Anlagen sind, - Pflanzgefäße, Bänke, Zäune, Schutzgitter u. ä. Ausstattungsgegenstände, - Spiel- und Bolzplätze, - der Tierpark, - Straßenbegleitgrün und Wanderwege, - die allgemein zugänglichen Grünanlagen innerhalb von Kleingartengebieten, - Stadtwälder, - Friedhöfe, - ausgewiesene naturnahe Anlagen und spezielle naturbelassene Landschaftsteile.	(1) Grünflächen sind angelegte, allgemein zugängliche und/oder nutzbare Flächen, wie Grün- und Parkanlagen, Spielplätze und -flächen, Stadtwälder und Schutzpflanzungen sowie Landschaftspflegeflächen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich außerdem auf das Straßenbegleitgrün. Die Flächen werden im Sinne dieser Satzung unter dem Begriff öffentliche Grünflächen geführt. (2) Bestandteile öffentlicher Grünflächen sind: 1. Anpflanzungen und Vegetationsflächen, 2. Bäume und deren Kronentraufbereich, 3. Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen, die nicht dem Geltungsbereich des Straßen- und Wegegesetzes unterliegen,

	4. ingenieurtechnische Freiraumausstattungen, wie Brücken, Brunnen, Mauern, Treppen, Rampen, Versorgungsleitungen und -einrichtungen sowie andere bauliche Anlagen, soweit sie der Funktion der Grünfläche dienen, 5. Spielgeräte und sonstige Ausstattungen auf Spielplätzen und -flächen, 6. sonstige Ausstattungen, wie Pflanzgefäße, Bänke, Zäune, Schutzgitter u. ä. Gegenstände, 7. Uferrandbereiche von Gewässern, die Bestandteil öffentlicher Grünflächen sind.
§ 2 Benutzung der Anlagen (1) Die öffentlichen Grünanlagen dürfen so genutzt werden, wie es sich aus der Natur der Anlage und ihrer Zweckbestimmung ergibt. Das Grünflächenamt kann die Nutzung von Anlagen oder Anlagenteile im Einzelnen durch Gebote und Verbote regeln und dabei bestimmte Benutzungsarten ausschließen.	**§ 2 Benutzung der öffentlichen Grünflächen** (1) Öffentliche Grünflächen dürfen so benutzt werden, wie es sich aus der Natur der Anlagen und ihrer Zweckbestimmung ergibt (Allgemeingebrauch). Jegliche Benutzung ist nach dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Interessen anderer Nutzer/innen auszurichten. Die Benutzung von Anlagen oder von Anlagenteilen kann im Einzelnen durch Gebote und Verbote geregelt werden. Dabei können bestimmte Benutzungsarten ausgeschlossen werden. Weitere generelle oder zeitweilige Nutzungseinschränkungen wegen landschaftsgärtnerischer Arbeiten sind jederzeit möglich.
(2) Die Nutzung der öffentlichen Grünanlagen und ihrer Einrichtungen geschieht auf eigene Gefahr. Eine Verpflichtung der Hansestadt Stralsund zur Beseitigung von Schnee und Eisglätte besteht nicht. Ausnahmen werden jährlich vor Beginn des Winters in der öffentlichen Presse bekannt gegeben.	(2) Die Nutzung öffentlicher Grünflächen und ihrer Einrichtungen geschieht auf eigene Gefahr. Eine Verpflichtung der Hansestadt Stralsund zur Beseitigung von Schnee und Eisglätte sowie zur Beleuchtung besteht nicht. (3) Nutzungen über den Allgemeingebrauch hinaus sind Sondernutzungen.
§ 3 Ordnungsvorschriften (1) In öffentlichen Grünanlagen ist es untersagt: 1. Anpflanzungen jeglicher Art zu betreten, 2. Wege, Rasenflächen, Anpflanzungen, Ufer, Böschungen und sonstige Anlageteile zu verändern, aufzugraben oder sonst zu	**§ 3 Verhalten in öffentlichen Grünflächen** (1) In öffentlichen Grünflächen ist es untersagt, 1. Anpflanzungen und Vegetationsflächen jeglicher Art zu zerstören, 2. Wege, Rasenflächen, Anpflanzungen, Ufer, Böschungen und sonstige

beschädigen und ungenehmigte Baumaßnahmen durchzuführen, 3. die Anlagen durch Papier, Glas und andere Abfallstoffe zu verunreinigen sowie Bänke, Denkmale, Einfriedungen und andere Einrichtungen oder Ausrüstungsgegenstände zu beschädigen, zu beschmutzen oder zu entfernen, 4. Blumen, Stauden, Sträucher und Zweige zu entfernen sowie in Grünanlagen-gewässern ohne Genehmigung zu angeln, 5. Waren und Dienste anzubieten oder Werbung irgendeiner Art zu betreiben, ausgenommen es liegt eine Genehmigung entsprechend § 4 Abs. 2 vor, 6. außerhalb der dafür gekennzeichneten Wege zu fahren, zu reiten, mit Kraftfahrzeugen zu fahren oder Kraftfahrzeuge oder Hänger abzustellen, 7. die frei lebende Tierwelt mutwillig zu belästigen, 8. auf Spiel- und Bolzplätzen Kinder oder Jugendliche zu behindern, zu belästigen oder dort alkoholische Getränke zu sich zu nehmen, 9. gefährliche Spiel- oder Sportgeräte, insbesondere Schusswaffen und Schießgeräte außerhalb dafür besonders bestimmter Stellen zu gebrauchen. (2) Es ist verboten, Hunde auf Spielplätze und Liegewiesen mitzunehmen oder dort laufen zu lassen. In den übrigen Grünanlagen sind Hunde an der Leine zu führen. Verunreinigungen durch Hundekot sind durch die Hundehalter sofort zu entfernen.	Anlageteile zu verändern, aufzugraben oder sonst zu beschädigen und ungenehmigte Baumaßnahmen durchzuführen, 3. die Anlagen durch Papier, Glas und andere Abfallstoffe zu verunreinigen sowie Grünschnitt und Gartenabfälle abzulagern, 4. Bänke, Denkmale, Einfriedungen und andere Einrichtungen oder Ausrüstungsgegenstände zu beschädigen, zu beschmutzen oder zu entfernen, 5. Blumen, Stauden, Bäume, sonstige Gehölze oder Vegetationen zu beschädigen, zu entnehmen oder zu zerstören, 6. Ausstattungsgegenstände zu beschmutzen, zu beschädigen oder zu verändern, 7. eigenmächtig Pflanzungen aller Art vorzunehmen, 8. Gegenstände, Erdstoffe sowie sonstige Schüttgüter zu lagern oder aufzubringen, 9. bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten, 10. die Anlagen mit Kraftfahrzeugen zu befahren, zu reiten bzw. Fahrzeuge und sonstige bewegliche Anlagen und Unterkünfte auf- oder abzustellen, 11. zu zelten bzw. in sonstigen beweglichen Unterkünften zu campieren, 12. seine Notdurft außerhalb der hierfür vorgesehenen Einrichtungen zu verrichten, 13. Wasservögel zu füttern, 14. offene Feuerstellen zu errichten und zu betreiben. (2) Auf Spielplätzen und -flächen sind verboten: - Alkoholgenuss sowie das Rauchen; die Spielplätze und -flächen werden zu „rauch- und alkoholfreien“ Zonen erklärt, - das Mitnehmen und das Laufen lassen von Hunden.

	(3) Personen, die Tiere auf sonstigen öffentlichen Grünflächen mitführen, haben zu gewährleisten, dass - weder andere Personen noch wildlebende Tiere belästigt werden, - Bestandteile von Grünflächen nicht beschädigt werden und - anfallender Kot sofort entfernt wird. (4) Zum Schutz einzelner öffentlicher Grünflächen und der Allgemeinheit ist die Anordnung eines Leinenzwanges für alle Hunde möglich. Wird ein Leinenzwang erforderlich, sind die Flächen an den Zuwegungen deutlich sichtbar zu kennzeichnen. (5) Die Benutzung von Wegen in öffentlichen Grünflächen mit dem Fahrrad ist zulässig. Dabei müssen Radfahrende auf den Fußgängerverkehr Rücksicht nehmen. Der Fußgängerverkehr darf weder gefährdet noch behindert werden. (6) Das Grillen sowie das Abbrennen von Traditionsfeuern sind nur auf ausgewiesenen Plätzen gestattet. Mit Ausrufung einer Waldbrandwarnstufe gilt die Gestattung automatisch als aufgehoben
(3) Weitergehende Vorschriften bleiben unberührt.	(7) Weitergehende Vorschriften bleiben unberührt.
§ 4 Ausnahmen (1) Das Grünflächenamt kann im Einzelfall eine Nutzung der öffentlichen Grünanlagen, die über die Nutzung nach § 2, Abs. 1 hinausgeht, auf schriftlichen Antrag gestatten und im Einzelfall Ausnahmen von den Vorschriften des § 3 zulassen, wenn ein überwiegend öffentliches Interesse nicht entgegensteht. (2) Sondernutzung von öffentlichen Grünanlagen für Veranstaltungen, Aufstellen von Gewerbeeinrichtungen und Werbeträgern sowie Durchführung von Erdarbeiten sind entsprechend der Grünanlagensondernutzungsordnung beim Grünflächenamt genehmigungs- und kostenpflichtig. Die Baumaßnahme kann aus wichtigem Grund untersagt oder auch zeitlich beschränkt werden.	**§ 4 Antrag auf Sondernutzungserlaubnis** (1) Die Hansestadt Stralsund kann im Einzelfall eine Benutzung öffentlicher Grünflächen über den Allgemeingebrauch hinaus (Sondernutzung) genehmigen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen die Vorschriften der §§ 3 und 4, Abs. 2 handelt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 1000,00 DM geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften untersagt ist.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Stralsund, den 14.11.91
gez. Lastovka L.S.
Oberbürgermeister

Satzung über die Sondernutzung öffentlicher Grünanlagen in der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des 5 5 der Kommunalverfassung (GBL. 29190, S. 225) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am 05 03.1992 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Sondernutzungen öffentlicher Grünanlagen, d.h. solcher, die sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden. Die Grenzen der öffentlichen Grünanlagen ergeben sich aus dem grundrechtlich eingetragenen Eigentum der Hansestadt Stralsund.
Öffentliche Grünanlagen sind u.a.:
- Parkanlagen. Grünflächen an Straßen und auf Plätzen, Straßenbäume, Pflanzgefäße und begrünte Freiflächen in Wohnbereichen, Spielplätze und Friedhöfe.

Befristete Sondernutzungen von Grünanlagen, die einer Genehmigung nach dieser Satzung bedürfen, sind u.a.:
- Das Lagern von Baumaterial. Schutt, Gerüsten und anderen Gegenstanden u a

- Ausgrabungen aller Art, zB. zum Verlegen von Versorgungsleitungen, Bohrungen (außerhalb der Zweckbestimmung)
- Das Anbringen und Aufstellen u.a. von Fahnenstangen, Werbeträgern u a
-das Errichten von Baulichkeiten sowie Baustelleneinrichtungen
- Die Durchführung von Veranstaltungen
- Die Nutzung von Grünanlagen für nicht-genehmigte Spielzwecke
- Das Befahren mit und Abstellen von Fahrzeugen und anderer beweglicher Gegenstande, wie z. B Bauwagen
- Nutzung zu Handels- und Gewerbe-zwecken

§ 2 Grundsätze

(1) Alle Sondernutzungen von Grünanlagen sind räumlich und zeitlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschranken.

(2) Alle Baumaßnahmen sind so zu planen und zu organisieren, dass Schäden an Grünanlagen möglichst gering bleiben Kulturboden, Baumaterial und Ausrüstungs-gegenstande sind für den Wiedereinbau zu sichern. Baume sind zu erhalten und zu schützen, Bodenverdichtungen und –verun-reinigungen zu vermeiden.

(3) Der Sondernutzer hat eigenverantwortlich für das höchstmögliche Maß an Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit zu sorgen und visuelle, akustische und sonstige Störungen angrenzender Bereiche auf das nichtvermeidbare Maß zu beschränken. Die entsprechenden gesetz-lichen Vorschriften sind zu beachten.

§ 3 Antragstellung

(1) Anträge von Sondernutzungen sind 2 Wochen vor dem geplanten Beginn der Inanspruchnahme vom jeweiligen Sondernutzer schriftlich, in zweifacher Ausfertigung, an das Bauverwaltungsamt Stralsund mit folgendem Inhalt zu richten:
- Name und Anschrift des Auftraggebers und des ausführenden Betriebes
- Verantwortlicher für die Sondernutzung (Name, Anschrift, Telefon)
- Bezeichnung der Grünanlagen mit Ortsangabe
- Lageplan. Lageskizze mit Angaben der Art und Größe der Teilflächen sowie Art und

(2) Eine Sondernutzungserlaubnis wird nur auf Antrag gewährt. Dieser ist schriftlich und in der Regel spätestens 14 Tage vor der beabsichtigten Ausübung der Sondernutzung bei der Hansestadt Stralsund zu stellen.

(3) Der Antrag muss mindestens Angaben über die Örtlichkeit, Art, Umfang der benötigten Flächen und Dauer der Sondernutzung, Lageplan oder Skizze sowie Maßnahmen über die Beseitigung der durch die

Menge der Ausstattungen. die in Anspruch genommen werden sollen - Grund, Art, Beginn und Ende der Sondernutzung - Art der Absperrung/Abgrenzung und Schutz des Baumbestandes - Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Wiederherstellung der Grünanlagen innerhalb der beantragten Nutzungsfist - Sonstige Zustimmungen sowie erforderliche Unterlagen, die sich aus anderen Ortssatzungen bzw. gesetzlichen Bestimmungen ergeben. (2) Die Sondernutzung ist zu beantragen - für Bauarbeiten vom Auftraggeber vor Baubeginn - Für alle anderen Maßnahmen vom jeweiligen Veranlasser (3) Bei Maßnahmen im Sinne dieser Sondernutzung, die zur Abwendung akuter Gefahren sofort eingeleitet werden müssen, ist das Grünflächenamt unverzüglich zu informieren. Der Antrag mit vorgenannten Angaben ist innerhalb einer Woche nachzureichen. (4) Für Sondernutzungen im Bereich von Straßenverkehrsanlagen wird die Zustimmung vom Tiefbauamt erteilt. Werden dabei Straßengehölze betroffen, ist der Antrag von dort an das Grünflächenamt zur Erteilung von Auflagen zum Schutz der Straßengehölze zu geben. Diese Auflagen werden Bestandteil der Zustimmung des Tiefbauamtes. **§ 4 Genehmigungserteilung** (1) Die Genehmigung durch das Grünflächenamt soll in der Regel innerhalb von 2 Wochen schriftlich, zeitlich befristet bzw. bis auf Widerruf erteilt werden (Anlage 1). Sie kann Auflagen beinhalten, einschließlich der Entscheidung zur Ausnahmeregelung über die Anwendung der Gebühren-erhebung.	Sondernutzung entstehenden Verunreinigungen oder Beschädigungen enthalten. (4) Werden mit der Sondernutzung Einschränkungen bzw. Sperrungen des öffentlichen Verkehrsraumes notwendig, ist hierfür ein gesonderter Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde der Hansestadt Stralsund zu stellen. **§ 5 Sondernutzungserlaubnis** (1) Die Erlaubnis wird auf Zeit und Widerruf erteilt. Sie kann Bedingungen und Auflagen enthalten. Einzelne Untersagungen nach § 3 Abs. 1 können für die Dauer der Sondernutzung aufgehoben werden. (2) Die erteilte Sondernutzungserlaubnis gilt nur für Personen, denen die Sondernutzungserlaubnis erteilt wurde. (3) Weder eine Überlassung an Dritte noch die Wahrnehmung durch Dritte ist ohne Erlaubnis durch die Hansestadt Stralsund gestattet.

	(4) Die Sondernutzungserlaubnis umfasst nicht andere erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen. (5) Die Erlaubnis kann versagt werden, wenn den Interessen des Gemeingebrauchs der Vorrang gebührt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn: - der mit der Sondernutzung verfolgte Zweck ebenso durch die Inanspruchnahme privater Grundstücke erreicht werden kann; - die Sondernutzung an anderer geeigneter Stelle bei geringerer Beeinträchtigung des Gemeingebrauches erfolgen kann; - die öffentliche Grünfläche oder ihre Ausstattung durch die Art der Sondernutzung und/ oder deren Folgen beschädigt werden kann und der/die Erlaubnisnehmende nicht hinreichend Gewähr bietet, dass die Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich wieder behoben wird; - zu befürchten ist, dass durch die Sondernutzung andere Personen gefährdet werden. (6) Die Erlaubnis ist in der Regel zu versagen, wenn durch die Sondernutzung oder die Häufung von Sondernutzungen eine nicht vertretbare Beeinträchtigung der öffentlichen Grünfläche zu erwarten ist, die auch durch die Erteilung von Bedingungen und Auflagen nicht ausgeschlossen werden kann. (7) Die Erlaubnis zur Sondernutzung kann von der Zahlung einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden. (8) Die Ausübung der Sondernutzung ist erst zulässig, wenn die Erlaubnis erteilt ist.
(2) Nach Beendigung der Sondernutzung ist die Grünanlage In ihren ursprünglichen bzw. in einen den Erfordernissen entsprechenden Zustand durch den Sondernutzer zu versetzen und dem Grünflächenamt zu übergeben (Anlage 2).	**§ 6 Pflichten des Erlaubnisnehmers/der Erlaubnisnehmerin** Dem/der Erlaubnisnehmenden werden während der Ausübung der Sondernutzung folgende Pflichten übertragen: 1. erstellte Anlagen und genutzte Flächen in einem ordnungsgemäßen, verkehrssicheren Zustand zu errichten und zu erhalten.

Der Ersatz von Mehraufwendungen und Schäden kann entsprechend den gesetzlichen Fristen durch das Grünflächenamt geltend gemacht werden. Der Beginn, das Ende bzw. eine Veränderung der Nutzungsdauer ist unverzüglich dem Grünflächenamt schriftlich anzuzeigen. (3) Eine Ablehnung der Sondernutzung soll in der Regel dem Antragsteller innerhalb von 2 Wochen mit einer schriftlichen Begründung übergeben werden. Der Antragsteller ist über sein Widerspruchsrecht nach § 8 dieser Ordnung zu informieren.	2. Verunreinigungen, die durch die Sondernutzung entstehen, unverzüglich zu beseitigen. Wird diese Pflicht nicht erfüllt, kann die Hansestadt Stralsund die Verunreinigung ohne vorherige Aufforderung auf Kosten des/der Pflichtigen beseitigen oder beseitigen lassen. 3. für Schäden zu haften, die der Hansestadt Stralsund oder Dritten durch die Sondernutzung entstehen. Die Hansestadt Stralsund ist von Ersatzansprüchen Dritter freizustellen. **§ 7 Erlöschen der Sondernutzungserlaubnis** (1) Die Erlaubnis erlischt durch: - Zeitablauf, - oder Widerruf. (2) Erlischt die Erlaubnis, so ist - die Sondernutzung einzustellen, - alle erstellten Einrichtungen und die zur Sondernutzung verwendeten Gegenstände unverzüglich zu entfernen, - der ursprüngliche Zustand der Grünfläche fachgerecht wiederherzustellen, - Abfälle und Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und - die beanspruchte Fläche gegebenenfalls zu reinigen. (3) Der/die Erlaubnisnehmende hat alle Kosten zu ersetzen, die durch die Sondernutzung zusätzlich entstehen, wie z.B. verbleibende Verunreinigungen, Beschädigungen und/oder unterbliebene oder unsachgemäße Wiederherstellungen. (4) Bei Widerruf der Erlaubnis besteht kein Ersatzanspruch.
§ 5 Erhebung von Gebühren (1) Zur Durchsetzung einer qualitäts- und termingemäßen Sondernutzung von Grünanlagen werden Benutzungsgebühren erhoben: (zu abs. 1 und 2 *siehe Anlage)*	**§ 8 Gebühren** (1) Für die Sondernutzung öffentlicher Grünflächen werden Benutzungsgebühren nach dieser Satzung erhoben. Maßstab dafür sind: - die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf den Gemeingebrauch

(3) Bei Benutzung vorhandener Einbauten in Grünanlagen. die keine Flächenbeschädigungen verursachen. z. B, Kontrollschächte, werden keine Nutzungsgebühren erhoben. (4) Grundlage für die Berechnung ist die genehmigte zeitliche Befristung der Sondernutzung. (5) Bei ungenehmigter Sondernutzung, Nichteinhaltung von Auflagen und Fristen-überschreitungen ist der 5fache Betrag der vorstehenden Grundbeträge zu entrichten. (6) Für die Durchführung gemeinnütziger Veranstaltungen kann auf die Gebührenerhebung verzichtet werden	- die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf die öffentliche Grünfläche - der Wert der öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit - der wirtschaftliche Vorteil für den/die Antragsteller. (2) Gebühren werden gem. Gebührentabelle (Anlage) erhoben. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung. Zusätzlich werden Verwaltungsgebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund erhoben. (3) Die Gebührenpflicht entsteht: - unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der öffentlichen Grünfläche mit Erteilung der Sondernutzungserlaubnis, - bei unerlaubter Sondernutzung mit dem Beginn des Gebrauches der öffentlichen Grünfläche. (4) Die Gebühren werden mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig.
§ 6 Gebührenschuldner (1) Gebührenschuldner sind: - Der Antragsteller - Der Erlaubnisnehmer - Wer die Sondernutzung ausübt oder in seinem Interesse ausüben lässt. (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.	**§ 9 Gebührenschuldner/in** (1) Zur Zahlung der Gebühren sind verpflichtet - der/die Antragstellende, - Personen, die die Gebührenpflicht durch die Abgabe einer entsprechenden Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde übernommen haben, - Personen, die ohne die erforderliche Erlaubnis öffentliche Grünflächen zu Sondernutzungen gebrauchen. (2) Mehrere Gebührenschuldner/innen haften gesamtschuldnerisch.
§ 7 Zahlungspflicht (1) Die Zahlungspflicht ergibt sich für die im § 4 genannte zeitlich begrenzte Sondernutzung. Diese Gebühren sind an die Finanzverwaltung der Stadtverwaltung der Hansestadt Stralsund zu entrichten (2) Die Erhebung der Gebühren erfolgt bis zur Instandsetzung und Übergabe der Grundfläche an die Ämter der Stadtverwaltung. (3) Zahlungspflichtig ist auch der Sondernutzer, der ohne Genehmigung	

Grünanlagen nutzt, unabhängig von der Einleitung weiterer Maßnahmen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften.	**§ 10 Gebührenbefreiung und -ermäßigung** (1) Eine Sondernutzungsgebühr wird nicht erhoben von 1. dem Land Mecklenburg-Vorpommern, den Gemeinden, Landkreisen, Ämtern, Zweckverbänden und Wasser- und Bodenverbänden, sofern nicht deren wirtschaftlichen Unternehmen oder sonstige Tätigkeiten im Sinne des § 4 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz auf dem Gebiet der Bauleitplanung, des Kultur-, Tief- und Hochbaus betreffend; 2. der Bundesrepublik Deutschland und den anderen Bundesländern, soweit Gegenseitigkeit mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern gewährleistet ist; 3. politischen Parteien im Sinne des Parteiengesetzes vor Europa-, Bundestags-, Landtags und Kommunalwahlen für die Werbung von Großtafeln, Plakattafeln bis zu einer Größe von DIN A 0, sowie Stehpulten und Informationsständen. (2) Gebühren werden nicht erhoben für Leistungen, für die nach gesetzlicher Vorschrift Gebührenfreiheit angeordnet ist. (3) Eine Gebührenbefreiung oder –ermäßigung kann auf Antrag oder von Amts wegen gewährt werden, wenn - im Einzelfall an der Sondernutzung ein öffentliches Interesse der Hansestadt Stralsund besteht, und die Sondernutzung ohne jede kommerzielle Absicht ausgeübt wird - die Sondernutzung ausschließlich einem gemeinnützigen Zweck dient. (4) Von der Erhebung der Sondernutzungsgebühr kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn deren Erhebung für den Gebührenschuldner/die Gebührenschuldnerin eine unbillige Härte darstellen würde. Die Umstände, die das Vorliegen einer unbilligen Härte rechtfertigen, sind durch den

	Gebührenschuldner/die Gebührenschuldnerin nachzuweisen.
§ 8 Widerspruch (Rechtsmittel) (1) Widerspruch gegen Entscheidungen nach dieser Satzung ist innerhalb eines Monats, nach dem der Verwaltungsakt dem Beschwerten bekannt gegeben worden ist. schriftlich oder zur Niederschrift beim Leiter des Grünflächenamtes zu erheben. Zum Widerspruchsverfahren wird im übrigen auf S 68 ff VwGO verwiesen. (2) Entscheidungen über Beschwerden haben schriftlich zu ergehen, sind zu begründen und dem Einreichenden auszuhändigen.	**§ 12 Ordnungswidrigkeiten** (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung - KV M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. gegen die Gebote aus § 3 Abs. 1 verstößt, 2. entgegen § 3 Abs. 2 auf Spielplätzen und –flächen a Alkohol zu sich nimmt, b raucht, c einen Hund mitnimmt oder Laufen lässt, 3. entgegen § 3 Abs. 3 a andere Personen oder wildlebende Tiere belästigt, b Bestandteile von Grünflächen beschädigt, c anfallenden Kot nicht sofort entfernt, 4. entgegen § 3 Abs. 4 den/die Hund/e trotz einer angeordneten Leinenpflicht nicht an der Leine führt, 5. entgegen § 3 Abs. 5 außerhalb von Wegen mit dem Rad fährt, 6. entgegen § 3 Abs. 6 außerhalb ausgewiesener Plätze grillt oder Traditionsfeuer abbrennt 7. entgegen § 5 Abs. 8 ohne die erforderliche Erlaubnis die Sondernutzung ausübt, 8. entgegen § 6 den dort genannten Pflichten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß nachkommt, 9. entgegen § 7 Abs. 2 a die Sondernutzung nicht oder nicht rechtzeitig einstellt, b nicht alle erstellten Einrichtungen und

	die zur Sondernutzung verwendeten Gegenstände unverzüglich entfernt, c den ursprünglichen Zustand der Grünfläche nicht oder nicht fachgerecht wiederherstellt d Abfälle oder Wertstoffe nicht oder nicht ordnungsgemäß entsorgt oder e die beanspruchte Fläche nach Aufforderung nicht oder nicht ordnungsgemäß reinigt. (2) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.
§ 9 Inkrafttreten Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen, Sie tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft. Stralsund, den 05 03 1992 Lastovka Oberbürgermeister	**§ 13 Schlussbestimmungen** Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen (Grünanlagensatzung) der Hansestadt Stralsund vom 14.11.1991, veröffentlicht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 3 vom 22.01.1992, und die Satzung über die Sondernutzung öffentlicher Grünanlagen in der Hansestadt Stralsund vom 05.03.1992, veröffentlicht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 5 vom 30.05.1992, außer Kraft. Anlage: Gebührentabelle Stralsund, ……. gez. Dr.-Ing. Badrow LS Oberbürgermeister

Auszüge aus § 5 Erhebung von Gebühren (1) Benutzungsgebühren…	**Anlage** **Gebührentabelle der Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)**
	Art der Sondernutzung
Gruppe I Reprasentative Grünanlagen: 1,02 €/m²/Woche mindestens jedoch 10,23 €	POS 1 Baustelleneinrichtungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen; Aufstellen, Anbringen, Ein-und Ausbau jeglicher Art; Zufahrten zu Baustellen 0,54 €/ m²/Woche
Gruppe 2 Gepflegte Grünanlagen an Straßen und Plätzen 0,51 €/m²/Woche mindestens redoch 7,67 €	POS 2 Veranstaltungen ohne Eintritt wie Volksfeste, Konzerte, Kino, Theater, Jahrmärkte, Stadtteil- und Wohngebietsfeste, kulturelle Events 0,04 €/m²/Tag
Gruppe 3 Alle übrigen Grünanlagen 0,26 €/m²/Woche mindestens jedoch 5,11 €	POS 3 private Familien- und Kinderfeste bis 400 m² Flächeninanspruchnahme 0,04 €/m²/Tag
(2) Berechnung für weitere nichtflächenmäßige Sondernutzungen, außer Werbung durch Parteien und Vereinigungen: 2,56 €/Woche und Werbeeinheit	POS 4 temporäre Hinweisschilder oder ähnliche Einrichtungen, Bauschilder etc. 0,36 €/ m²/ Woche und Werbeeinheit
Nutzung für Handelszwecke: 1,02 €/m²/ Woche	POS 5 Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke, zur Präsentation u. ä. 0,45 €/m²/ Woche
Feste Einbauten in Grünanlagen. wie Kioske. Plakatsäulen u.a., die städtebaulich befristet genehmigt werden: 51,13 €/m²/Jahr	POS 6 Feste Einbauten in Grünflächen wie Kioske, Plakatsäulen u. a., die städtebaulich befristet genehmigt werden 25,76€/m²/Jahr

TOP Ö 3.2

Gebührenkalkulation zur Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)

Inhalt

1. Grundlage
2. Kosten
3. Bewertung
3. Gebührenermittlung

1. Grundlage

Gemäß § 6 KAG M-V sind Benutzungsgebühren zu erheben, wenn eine Einrichtung überwiegend der Inanspruchnahme einzelner Personen oder Personengruppen dient. Das veranschlagte Gebührenaufkommen soll den voraussichtlichen Kosten der öffentlichen Einrichtung entsprechen und die Gebühr zweckmäßig, geeignet und praktikabel sein. Die Gebühr ist nach Art und Umfang der Inanspruchnahme der Einrichtung zu bemessen. In die Kalkulation werden daher sowohl Kosten als auch ergänzende Bewertungen einbezogen.

2. Kosten

Für die nach dieser Satzung zu erhebenden Benutzungsgebühren für die Sondernutzung öffentlicher Grünflächen werden berücksichtigt:

- ordentliche Aufwendungen für die Unterhaltung und Bewirtschaftung öffentlicher Grünflächen als *Mittelwert* aus 5 Jahren
- zukünftige Aufwendungen für Abschreibungen als *Faktor Veränderung*
- Flächen-und Zeitbezug zur Bestimmung der Verwirklichung des Gebührentatbestandes.

Im Einzelnen werden berücksichtigt:

- Summe der ordentlichen Aufwendungen der Jahre 2016- 2020, reduziert um 10% geschätzter Anteil für nicht zum Betrieb gehörende Aufwendungen; außerdem tlw. wegen Vergleichbarkeit der Angaben reduziert um Abschreibungen und
  Summe der Flächen der im Grünflächenkataster erfassten öffentlichen Grünflächen zur Ermittlung Flächen-/ Zeitbezug; daraus jeweils Bildung *Mittelwert*

- Summe Aufwendungen für Abschreibungen 2019-2020 zur Bildung *Faktor Veränderung*

- das Ergebnis *Mittelwert x Faktor Veränderung* bildet die Position KOSTEN.

3. Bewertung

Für die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung „öffentliche Grünflächen“ werden folgende Kriterien berücksichtigt:

1. die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf den Gemeingebrauch, hier die Einwirkung hinsichtlich der Zeitdauer und des Umfanges der Sondernutzung (Kriterium Nr. 1)
2. die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf die öffentliche Grünfläche, hier die tatsächlichen Einwirkungen auf die Anlagen und Flächen (Kriterium Nr. 2)
3. der Wert der öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit, hier das Interesse an der Unversehrtheit besonders repräsentativer, aufwendig gepflegter und/oder geschützter Anlagen und Flächen, wie Parkanlagen, Stadtwälder, Spielplätze und-flächen (Kriterium Nr. 3)
4. der Wert der öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit, hier das Interesse an der Unversehrtheit der sonstigen Grünflächen (Kriterium Nr. 4)
5. der wirtschaftliche Vorteil für den/die Antragsteller (Kriterium Nr. 5).

Diese Kriterien werden wie folgt bewertet:
0 Punkte = kein/nein
1 Punkt = sehr gering
2 Punkte = gering
3 Punkte = mittelmäßig
4 Punkte = groß
5 Punkte = sehr groß

Das Ergebnis *Summe der Kriterien Nr. 1-5* bildet die Position PUNKTZAHL.

3. Gebührenermittlung
Die Gebühr wird ermittelt aus KOSTEN x PUNKTZAHL.
In Anlehnung an § 13 KAG M-V werden, aus Aufwandsgründen, Gebühren- Kleinbeträgen auf 10,00 EUR aufgerundet.

Anlage

TOP Ö 3.2

Anlage zur Gebührenkalkulation zur Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Stralsund (Grünflächensatzung)

2. 1 Ermittlung Mittelwert	RE 2016	RE 2017	RE 2018	Ansatz 2019(1)	Ansatz 2020(1)	**Mittelwert**
Summe der ordentlichen Aufwendungen TH 15, Leistung 55.1.01.01.1 in EUR	1.947.726	1.948.546	2.101.302	2.236.200	2.922.420	**2.231.239**
Summe der im Grünflächenkataster erfassten Grünflächen in m²	2.217.656	2.217.656	2.221.544	2.221.544	2.257.374	**2.227.155**
Aufwand EUR/ m²/ Jahr	0,878	0,879	0,946	1,007	1,295	**1,001**
Aufwand EUR/ m²/ Woche	0,017	0,017	0,018	0,019	0,025	**0,019**
Aufwand EUR/ m²/ Tag	0,002	0,002	0,003	0,003	0,004	**0,003**

(1) wegen Vergleichbarkeit der Kosten, Ansätze reduziert um Abschreibungen

2. 2 Ermittlung Faktor Veränderung	RE 2016	RE 2017	RE 2018	Ansatz 2019	Ansatz 2020	**Faktor Veränderung**
Summe Aufwendungen für Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung der Verwaltung	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	420.600	492.000	**1,17**

2. 3 Kosten	Mittelwert	Faktor Veränderung	**KOSTEN**
Aufwand EUR/ m²/ Jahr	1,001	1,17	1,171
Aufwand EUR/ m²/ Woche	0,019		0,023
Aufwand EUR/ m²/ Tag	0,003		0,003

Bewertung						
	Nr. 1 Einwirkg. auf Gemeingebrauch (Dauer, Umfang)	Nr. 2 Einwirkg. auf öff. Grünfl. (tatsächl. Einwirkg.)	Nr. 3 Wert für Allgemeinheit (Parks, Stadtwälder, Spiel)	Nr. 4 Wert für Allgemeinheit (sonstige Grünfl.)	Nr. 5 wirtsch. Vorteil Antragsteller	**Punktzahl**
Baustelleneinrichtungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen; Aufstellen, Anbringen, Ein-und Ausbau jeglicher Art; Zufahrten zu Baustellen	5	5	5	4	5	**24**
Veranstaltungen ohne Eintritt wie Volksfeste, Konzerte, Kino, Theater, Jahrmärkte, Stadtteil- und Wohngebietsfeste, kulturelle Events	3	3	3	1	1	**11**
private Familien- und Kinderfeste bis 400 m² Flächeninanspruchnahme	2	2	5	3	0	**12**
temporäre Hinweisschilder oder ähnliche Einrichtungen, Bauschilder etc.	3	2	5	3	3	**16**
Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke, zur Präsentation u.ä.	3	4	5	3	5	**20**
feste Einbauten wie Kioske, Plakatsäulen u.ä., die städtebaulich befristet genehmigt werden	5	4	5	3	5	**22**

Gebührenermittlung

	Gebühren-bemessung	Kosten	Punktzahl	**Gebühren in EUR**	**mindestens jedoch €**
Baustelleneinrichtungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen; Aufstellen, Anbringen, Ein-und Ausbau jeglicher Art; Zufahrten zu Baustellen	EUR/m²/Woche	0,023	24	0,54	10,00
Veranstaltungen ohne Eintritt wie Volksfeste, Konzerte, Kino, Theater, Jahrmärkte, Stadtteil- und Wohngebietsfeste, kulturelle Events	EUR/m²/ Tag	0,003	11	0,04	
private Familien- und Kinderfeste bis 400 m² Flächeninanspruchnahme	EUR/m²/ Tag	0,003	12	0,04	
temporäre Hinweisschilder oder ähnliche Einrichtungen, Bauschilder etc.	EUR/m²/ Woche	0,023	16	0,36	
Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke, zur Präsentation u.ä.	EUR/m²/ Woche	0,023	20	0,45	
feste Einbauten wie Kioske, Plakatsäulen u.ä., die städtebaulich befristet genehmigt werden	EUR/m²/ Jahr	1,171	22	25,76	