

**Titel: Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof", Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	25.06.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	12.07.2021	

**Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hat im August 2018 für das ca. 1,37 ha große Areal westlich des Straßenbauamtes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof. Es gehörte bis 1990 zum militärisch genutzten Komplex der ehemaligen Bereitschaftspolizei und ging anschließend in den Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern über. Im Jahr 2016 erwarb die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz das brachgefallene Areal.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine ca. 10 Jahre alte Neuwaldfläche, die durch Sukzession nach Nutzungsauflassung und Rückbau des Garagenhofes entstanden ist.

Anlass für die Planaufstellung ist der mit dem Einwohnerzuwachs steigende Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie der Nahversorgung insbesondere im Stadtgebiet Süd.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, eines allgemeinen Wohngebietes und eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“. Nach derzeitigem Planungsstand sind eine Kita mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen, zwei Mehrfamilienhäuser mit je 14 Wohnungen und ein Nahversorger mit 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.

Für die geplanten baulichen Nutzungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf erfolgte im Dezember 2018. Nach Beschluss der Bürgerschaft im Oktober 2020 wurde zum Entwurf die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung im Oktober/November 2020 durchgeführt.

Die zum Entwurf eingegangene Stellungnahme der Landesforst M-V machte aufgrund des Entfalls der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Teilfläche des Waldes mit einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> eine Überarbeitung des Entwurfes erforderlich. Dementsprechend wurde das

städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers angepasst und in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Die Kindertagesstätte wurde auf die südöstliche Fläche verlagert und das Allgemeine Wohngebiet konnte entsprechend vergrößert werden. Aufgrund dieser Planänderung, die die Grundzüge der Planung im südöstlichen Geltungsbereich berührte, wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf erneut ausgelegt. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss im März 2021 lag der 2. Entwurf zum Bebauungsplan vom 23.03. – 23.04.2021 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Da der geplante Nahversorger von der Planänderung in seinen Grundzügen nicht betroffen war, konnte mit o.g. Beschluss der Bürgerschaft auch zur Abwägung hierfür Planreife geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Lösungsvorschlag:

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung liegen nicht vor. Die Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3). Die vor dem 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits mit Bürgerschaftsbeschluss im März 2021 abgewogen.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt:

Zum Schutz der Kindertagesstätte wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierzu wurde am 17.06.2021 eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Darüber hinaus wurde die Begründung mit Aussagen zur Altlastensanierung und zu einer stillgelegten Ferngasleitung ergänzt.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen und Hinweisen des Einwenders P 1 zum Immissionsschutz, da keine über die Geräuschemissionsprognose hinausgehenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Hinweise von folgenden Behörden und sonstigen Beteiligten wurden zur Kenntnis genommen: Deutsche Telekom Technik GmbH, SWS Energie GmbH, SWS Telnet GmbH, Landkreis V-R/ Wasserwirtschaft, Landkreis V-R/ Artenschutz, Landkreis V-R/ Brand- und Katastrophenschutz.

Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, welche insbesondere bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, hingewiesen oder sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Hinweisen und Anregungen nachfolgender Behörden und sonstiger Beteiligter gemäß Anlage 3

zu folgen:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern;  
GDMcom mbH

teilweise zu folgen:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V;

Landkreis Vorpommern Rügen  
nicht zu folgen:  
Einwender P1.

Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ mit Stand vom Juni 2021 (siehe Anlage 1 B-Plan und Anlage 2 Begründung) hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche mit dem Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ werden neben dem Bauraum keine Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauweise und Grundfläche getroffen, da bei einer Gemeinbedarfsfläche hierfür kein zwingendes Erfordernis besteht.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, die offene Bauweise und eine Geschossigkeit von maximal III festgesetzt werden. Durch Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Neben der Wohnnutzung sind weitere Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, möglich. Auf dem Areal des WA steht ein ca. 36 m hoher Funkmast des Straßenbauamtes. Der erforderliche Bauabstand nach Landesbauordnung M-V wird in der Planung berücksichtigt.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ soll der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion dienen. Die maximale Verkaufsfläche ist mit 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt, sowie zusätzlich ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m<sup>2</sup>. Die GRZ soll maximal 0,4 betragen, die durch Stellplätze, Zufahrt und Nebenanlagen bis zu maximal 0,8 überschritten werden kann. Das Gebäude soll mit einer Höhe von maximal 9 m in abweichender Bauweise, d.h. mit einer Länge von über 50 m, festgesetzt werden.

#### 2. Erschließung

Der Nahversorger wird direkt an die Greifswalder Chaussee angeschlossen und die Wohnbebauung an die Straße Zur Steilküste. Die Kindertagesstätte ist über ein Geh- und Fahrrecht (Privatstraße) von der Straße Zur Steilküste aus erreichbar. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgers aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine Fußwegeverbindung von der Straße Zur Steilküste in der Planung berücksichtigt worden.

Die Linie 3 des Stadtbusses verkehrt auf der Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 150 m. Der Radverkehr ist entlang der Greifswalder Chaussee oder auf dem Ostseeküstenradweg möglich.

Die stadttechnische Versorgung soll durch den Anschluss an die im Gebiet bzw. außerhalb vorhandenen Leitungen erfolgen (Elektro-, Telekommunikation-, Gas- bzw. Fernwärme-, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen). Zur Umverlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen auf dem Gelände sowie zur Niederschlagsableitung liegen Entwurfsplanungen und eine wassertechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro neuvia ingenieure, Neubrandenburg vor. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann demnach in den vorhandenen Kanal in Richtung Strelasund und in den Kanal Zur Steilküste eingeleitet werden. Parallel zur Greifswalder Chaussee verläuft eine Rohwasserleitung zum Wasserwerk Andershof, welche einschließlich der Schutzabstände durch Gebäude nicht überbaut und das Gelände höhenmäßig nicht verändert werden darf. Die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen (verbleibender Bestand und Planung) werden mit Leitungsrechten gesichert.

Bei der Realisierung der Vorhaben ist zu beachten, dass das Areal vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof liegt. Erdaufschlüsse sind nicht

zulässig. Im Winter ist ein Freihalten der Fußwege/Privatstraßen und Stellplätze mittels Streusalz untersagt.

### 3. Grünordnung und Waldausgleich

In dem zum Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung.

Im Ergebnis der Bewertung werden Erhaltungs-/ Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Der straßenbegleitende Baumbestand entlang der Greifswalder Chaussee soll mit Ausnahme der Zufahrt zum Nahversorger als Brutplatz der Saatkrähen in einer Breite von ca. 7 m erhalten bleiben. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist im nördlichen Bereich entlang der Böschung zum Boddenweg das vorhandene Siedlungsgehölz in einer Breite von 4 m zu erhalten und südlich daran anschließend ist eine 3 m breite Laubholzhecke zu pflanzen.

Gemäß der Stellungnahme der Landesforst M-V vom 12.04.2021 wird dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes die forstbehördliche und forstrechtliche die Zustimmung erteilt. Der Ausgleich des flächenmäßigen Eingriffs in den Wald beträgt 1,21 ha. Im Ergebnis der Landesforst ergeben sich für die dauerhafte Umwandlungsfläche derzeit 39.993 Waldpunkte. Der Ausgleich im Verhältnis von 1:3,3 trägt zur Waldmehrung bei und soll auf einem anerkannten Waldkonto auf der Insel Ummanz erbracht werden. Dieser Flächenpool befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Weiterhin wurde im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a LWaldG erteilt und somit die Waldumwandlung in Aussicht gestellt, was eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens darstellt. Die tatsächliche Waldumwandlungsgenehmigung ist in einem separaten Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger zu beantragen. Der Antrag beinhaltet ebenfalls eine standortbezogene UVP-Vorprüfung, die für eine Waldumwandlung zwischen 1 ha und 5 ha erforderlich ist. Mit dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten liegt die Voraussetzung für die Beantragung der Waldumwandlungsgenehmigung vor. Der Antrag auf Waldumwandlung für das Grundstück des Nahversorgers, für das Baurecht nach § 33 BauGB besteht, wurde vom Vorhabenträger bereits gestellt.

### 4. Immissionsschutz, Klimaschutz, Altlasten, Störfallbetriebe

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen ist eine Geräuschemissionsprognose erstellt worden. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Geräuschemissionen in Form von Verkehrslärm der Greifswalder Chaussee und von benachbarten Betrieben und Einrichtungen (u.a. Fahrzeug- und Maschinenhandel) ein. Im Plangebiet selbst werden die maßgeblichen Geräusche durch den geplanten Verbrauchermarkt und den Zu- und Abfahrtsverkehr für die geplanten Nutzungen emittiert.

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch den Verkehrslärm keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Jedoch sind durch die gewerblichen Lärmeinwirkungen des Nachbargrundstückes zum Schutz der geplanten Kindertagesstätte (KiTa) und der Wohnhäuser folgende Festsetzungen erforderlich:

1. Bei der Errichtung der Wohnhäuser und der KiTa sind die erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten.
2. Beim Nahversorger darf die Summe der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als 80 dB (A) betragen.
3. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des KiTa-Geländes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu errichten.

Weiterhin kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch den B-Plan Nr. 67 in der Umgebung des Vorhabens keine Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Für die KiTa und die Wohngebäude ist der Anschluss an das Nahwärmenetz des BHKW im benachbarten B-Plan Nr. 62 geplant.

Nach Auskunft der unteren Abfallbehörde vom Mai 2018 besteht nach der erfolgten Altlastensanierung kein Altlastenverdacht mehr. Für die geplante sensible Nutzung, wie eine Kindertagesstätte, wird jedoch empfohlen, im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes vorsorglich Oberboden-Mischproben untersuchen und gutachterlich bewerten zu lassen.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft, so dass im Vorfeld der Baumaßnahmen der Munitionsbergungsdienst zu beteiligen ist.

In der einzubeziehenden Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb, dessen Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen wäre.

#### 5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für den Nahversorger

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) war für den geplanten Nahversorger (großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO) mit einer geplanten Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (aVP) vorzunehmen.

Im Ergebnis war festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen werden. Möglichen Auswirkungen durch Anlagenlärm kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen begegnet werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund seiner Vornutzung durch die Wehrmacht und anschließend durch die Bereitschaftspolizei vorbelastet. Auf die Umwelt wird sich die geplante Bodenversiegelung und der Verlust der Neuwaldfläche auswirken. Im Waldkonto auf Ummanz soll durch die Inanspruchnahme von Ersatzaufforstungsflächen der Neuwaldverlust sowie die Bodenversiegelung kompensiert werden. Deshalb ist für dieses Vorhaben die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

#### 6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltung“ dar. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Jedoch ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die eine nachträgliche nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan bedeutet und einen redaktionellen Vorgang darstellt. Der Bereich soll anteilig als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt werden. Ergänzend ist der KiTa-Standort als soziale Einrichtung gekennzeichnet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67 dokumentiert.

Es liegt zum Bebauungsplan Nr. 67 eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vor, wonach den Planungsinhalten des Bebauungsplans keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Alternativen:

Der Bebauungsplan Nr. 67 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Baustandortes mit Kindertagesstätte, Nahversorger und Wohnungsbau. 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 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird:

a) gefolgt:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern;  
GDMcom mbH

b) teilweise gefolgt:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V;  
Landkreis Vorpommern Rügen

c) nicht gefolgt:

Einwender P1.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 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. 67 der Hansestadt Stralsund „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“, gelegen im Stadtgebiet Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom Juni 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Juni 2021 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan und die Erschließung des Plangebietes werden von der Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde im Juli 2018 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet ist zwischen dem Vorhabenträger, der REWA und der Stadt abgestimmt und wird vor Abschluss des Planverfahrens abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwartenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. ein Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 zur B-Vorlage B67\_Juni2021

Anlage 2 zur B-Vorlage B67\_Juni2021

Anlage 3 zur B-Vorlage B67\_Juni2021

gez. i. V. Heino Tanschus