TOP Ö 3.3

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0057/2021
öffentlich

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 m² 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 m² 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 Geräuschimmissionsprognose 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 m² festgesetzt, sowie zusätzlich ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m². 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 Nahversoger 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 Geräuschimmissionsprognose 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 Schallleistungspegel 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 m² 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

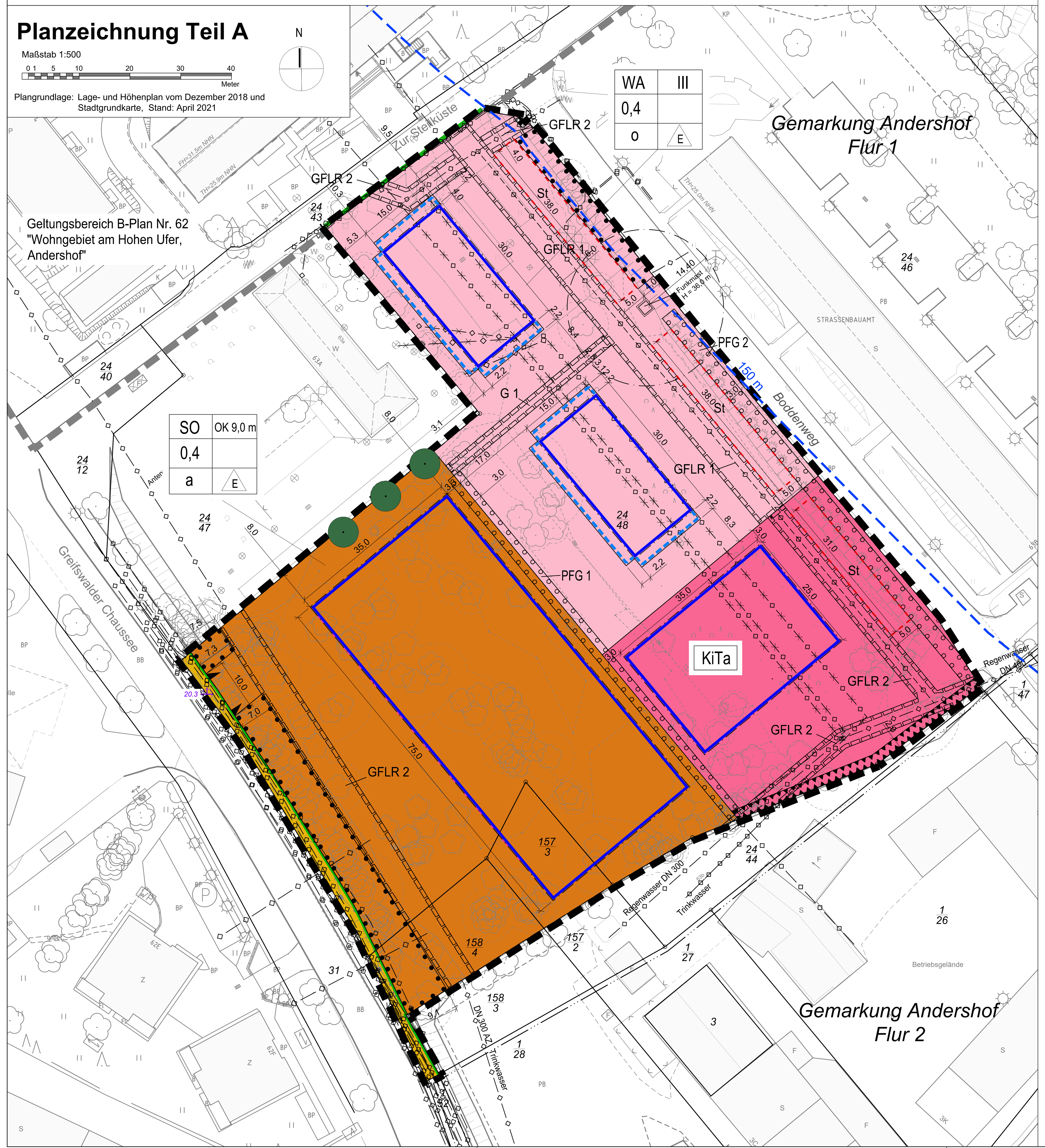
Anlage 1 zur B-Vorlage B67_Juni2021
Anlage 2 zur B-Vorlage B67_Juni2021
Anlage 3 zur B-Vorlage B67_Juni2021

gez. i. V. Heino Tanschus

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER HANSESTADT STRALSUND

"Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M -V)

Auf der Grundlage des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... für das Bebauungsplangebiet folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof", gelegen im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.



Teil A

Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
KiTa	Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
SO	Sondergebiet "Nahversorger" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
	Höhenbezugspunkt (20,3 m über NHN)
	durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitung

geplante unterirdische Leitung

umzuverlegende unterirdische Leitung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

PFG	Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Plangrundlagen (ohne Normcharakter):

24/48	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Grenzpunkt vermarkt
	Funkmast (36 m Höhe)
	Abstand zum Funkmast
	Laubbaum
	Böschung
	Grenze des Küstenschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG (150 m)

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.3 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.000 m², der auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher anbietet,
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

2.2 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) die festgesetzte Geländehöhe (20,3 m ü. NHN) im Bereich der Zufahrt.
(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger" wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Abweichungen von den geplanten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge, und zwar für Balkone, Loggien oder ähnliche Vorbauten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO zulässig.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6. Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L)

GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der REWA GmbH, der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger sowie für die Allgemeinheit zu belasten.

GFLR 2: Die Flächen des GFLR 2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der REWA GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten.

G 1: Die Flächen des G 1 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21)

7. Pflanzung, Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.

7.2 Auf den Flächen mit der Kennzeichnung "PFG 1" und "PFG 2" sind zweireihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm anzupflanzen.

7.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Südwest-Seite entlang der GFLR 1-Fläche mindestens sechs standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

7.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei der Errichtung der Wohnhäuser und des KiTa-Gebäudes sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.

Es gelten die folgenden Anforderungen:

Lärmpegelbereich III: Wohngebäude: Südwest-Fassade des südlichen Wohngebäudes
KiTa-Gebäude: Südwest- und Nordost-Fassade

8.2 Beim Nahversorger darf die Summe der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als L_{WA} = 80 db(A) betragen.

8.3 Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des KiTa-Geländes auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand muss folgende Eigenschaften aufweisen:
- Schalldämm-Maß $\Delta L_{A, R, Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig $\Delta L_{A, \alpha, Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

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

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

Dachgestaltung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.
(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen

2. Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Nahversorger“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.
Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden anschließenden Verkehrsfläche sowie eine Breite von 2 m nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen Farben oder wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.
(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)

Ordnungswidrigkeiten

3. Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 2 zuwiderhandelt.
Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.
(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Trinkwasserschutzzone III
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof MV_WSG_1744_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977. Erdaufschlüsse sind nicht zulässig; ebenso ist im Winter ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

2. Kampfmittelfunde
Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund-Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

IV. Hinweise

1. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom April 2021 und ein Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Grünordnerischer Fachbeitrag
Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. Waldumwandlung/Ersatzaufforstung
Nach § 15 Absatz 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Absatz 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz ausgeglichen (Kompensationsflächenpool Ummanz 1, Abbuchung von 39.993 Waldpunkten).

4. Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:
- Abriss der Garage im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen und Begleitung der Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September, zum Schutz von Brutvögeln sowie unter Beachtung einer Ausschlussfrist vom 1. März bis 30. November zum Schutz von Fledermäusen (möglicher Fäll- und Rodungszeitraum: 1. Dezember bis 28. Februar)
- Schutz der Saatkrähen-Kolonie an der Greifswalder Chaussee

5. Wasserstraße Strelasund
Bei der Bebauung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

6. Bodendenkmalschutz
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Wasserabfluss
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

8. Altlasten und Bodenschutz
Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.

9. Bodenschutz
Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

10. DIN 4109 (zu textl. Festsetzung 8.1)
Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018-01, Tabelle 7 (die DIN-Vorschrift kann im Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund eingesehen werden):

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel bereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [a]) und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[b])	50	45
7	VII	>80	[b])	[b])	50

[a]) An Außenteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 30.08.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 am 28.11.2018 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 29.11.2018 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom 29.11.2018 bis 13.12.2018 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2018, 16.10.2020 und 18.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr.10 vom 10.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 04.03.2021 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Der zweite Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 23.03.2021 bis 23.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 4 vom 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

9. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2021 und am .... geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 11.03.2021 und vom .... mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am .... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom .... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ……….......... Der Oberbürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 am .... wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den .... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den .... Der Oberbürgermeister

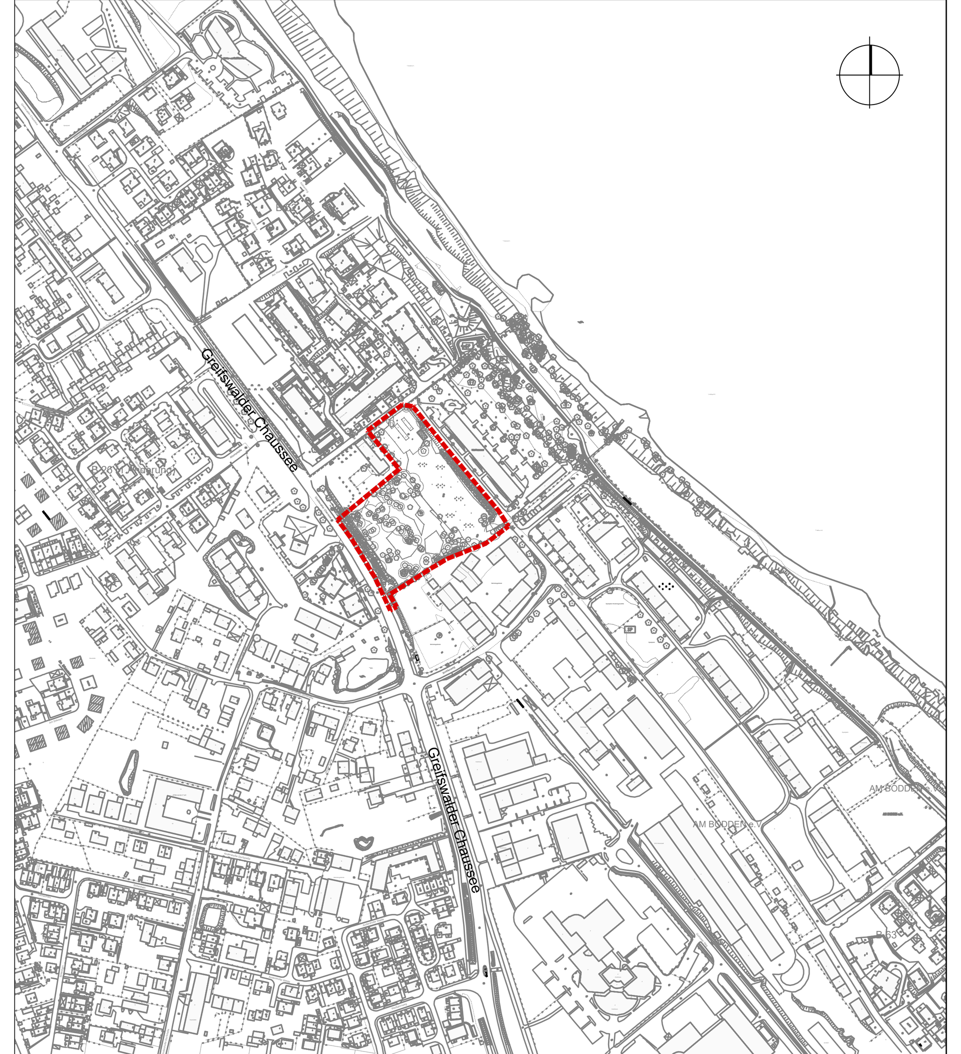
13. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den .... Der Oberbürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“

Stand Juni 2021



Planunterlage: Stadtgrundkarte, April 2021 und Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018

Hansestadt Stralsund

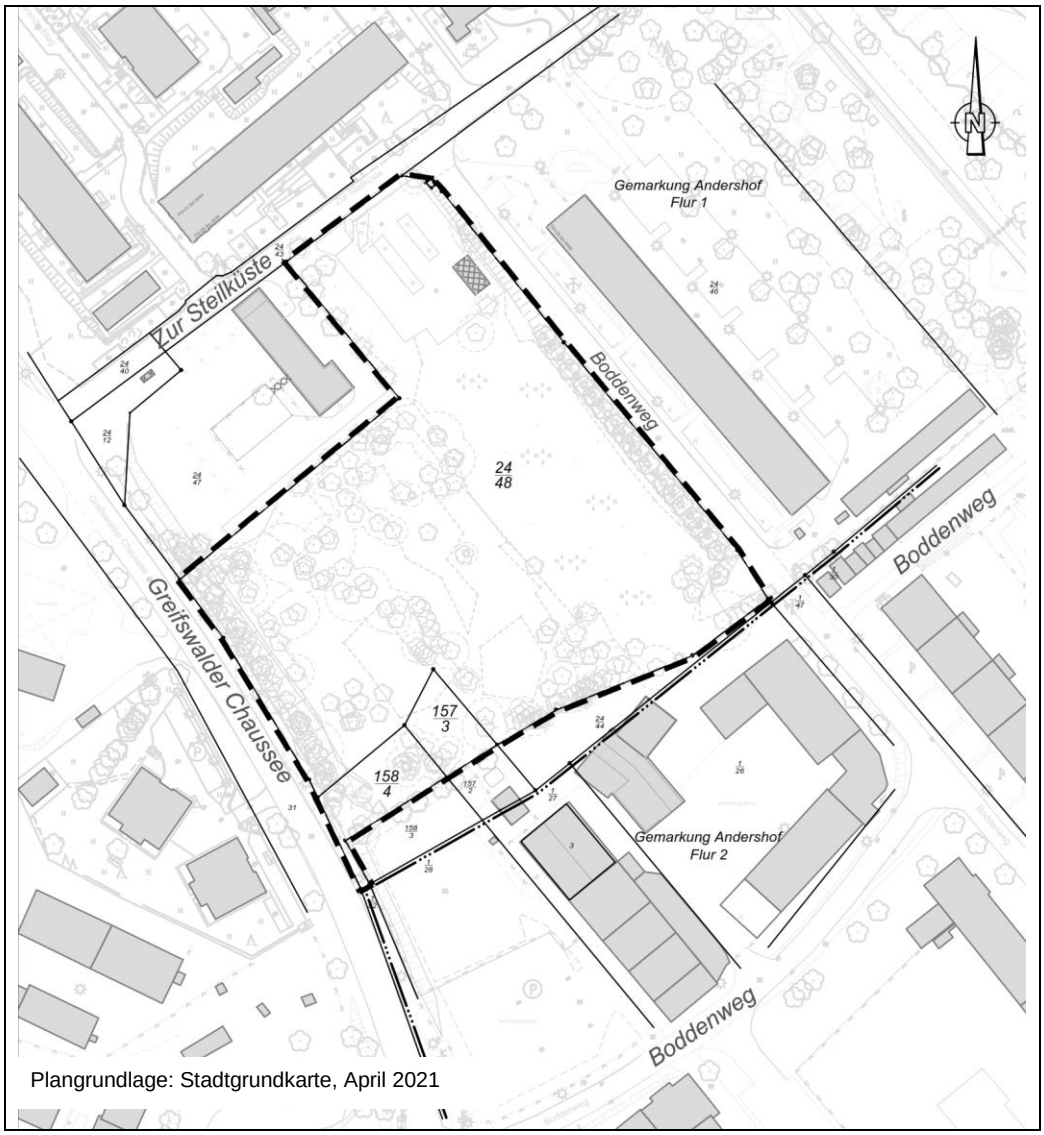
TOP Ö 3.3

TOP Ö 3.3

Bebauungsplan Nr. 67 Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof

Begründung (Satzungsfassung)

Stand Juni 2021



Plangrundlage: Stadtgrundkarte, April 2021

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

Teil I Begründung des Vorhabens

1. Anlass und Erforderlichkeit 3

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum 4

3. Planungsvorgaben 5
3.1 Raumordnung / Landesplanung 5
3.2 Flächennutzungsplan 12
3.3 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB 13
3.4 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht 15
3.5 Küstenschutz 15
3.6 Bodendenkmale 16

4. Städtebauliche Ausgangssituation 16
4.1 Die Umgebung des Plangebietes 16
4.2 Nutzung und Topographie des Plangebietes 16
4.3 Verkehrserschließung 17
4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung 18
4.5 Baugrund 18

5. Planinhalt 18
5.1 Planungskonzept 18
5.2 Art der baulichen Nutzung 19
5.2.1 Allgemeines Wohngebiet 19
5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf 20
5.2.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ 20
5.3 Maß der baulichen Nutzung 23
5.3.1 Allgemeines Wohngebiet 23
5.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ 23
5.4 Bauweise 25
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche 25
5.6 Nebenanlagen 25
5.7 Abweichungen von den geplanten Baugrenzen 26
5.8 Erschließung 26
5.8.1 Verkehrliche Erschließung 26
5.8.2 Ver- und Entsorgung 28
5.9 Wald 29
5.10 Natur und Landschaft 32
5.11 Immissionsschutz 33
5.12 Klimaschutz (Klimawandel) 40
5.13 Auswirkungen auf Störfallbetriebe 41
5.14 Örtliche Bauvorschriften 41
5.15 Städtebauliche Vergleichswerte 43

6. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise 43

7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 45

8. Verfahrensablauf 46

9. Rechtsgrundlagen 46

Anlagen

1 Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwischen B 96 und Deviner Weg
2 Karte der KiTa-Standorte aus dem ISEK
3 GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in Stralsund vom 07.11.2018
4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und geplante 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund
5 Konzept Lageplan vom 14. Dezember 2020, Ingenieurbüro für Hochbau, Bauplanung & Bauleitung Drühl/ Waren (Müritz)

Teil I Begründung des Vorhabens

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 30.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische, aufgrund unterlassener Grundstückspflege in Bewaldung befindliche Brachfläche, die sich aufgrund ihrer Lage für die Errichtung einer Kindertagesstätte und für die Ansiedlung eines Nahversorgers eignet.

Anlass für die Planaufstellung ist der sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzuwachs. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.534 (Stand Dezember 2019). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen. Der Hansestadt Stralsund fehlen eine erhebliche Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen.

Im Stadtgebiet Süd (Andershof und Devin) sind nach 1990 neun Wohngebiete entstanden (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In diesen neuen Wohngebieten sind neben den Einfamilienhäusern auch etliche Geschosswohnbauten entstanden.

Allein in Andershof konnten in den letzten drei Jahren durch die Wiedernutzung von Brachflächen zwei neue Wohngebiete (B-Plan Nr. 62 und B-Plan Nr. 63) besiedelt werden und ein weiteres Gebiet (B-Plan Nr. 32) wird z. Zt. bebaut. Durch die neuen Wohngebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindereinrichtungen.

Die Nachfrage nach Kinderbetreuung im Stadtgebiet Süd kann durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4, nicht ausreichend gedeckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze. Deshalb soll im Stadtgebiet Süd eine weitere Kindertagesstätte entstehen.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefizite im Stadtgebiet Süd verringern soll, gibt es bereits einen konkreten Bewerber - der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Tage/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstleistungssektor/Schichtdienst. Damit soll ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen werden.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK), Entwurf vom 12.08.2019, empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort westlich des Straßenbauamtes. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraum-

entwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert, und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnungsnahe, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.000 m² geschlossen werden.

Die mit Wald bestockte Teilfläche des Plangebiets hat durch die Bewaldung ihre Zugehörigkeit zum Innenbereich verloren und liegt damit im planungsrechtlichen Außenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Da das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13a BauGB als andere Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen und mit der Überplanung einer Fläche, die von Bau- bzw. Verkehrsflächen umschlossen wird, ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gegeben.

Für die Errichtung des geplanten Nahversorgers und für die Waldrodung ergibt sich im Ergebnis von Einzelfallprüfungen keine UVP-Pflicht. Es wurden jeweils allgemeine Vorprüfungen des Einzelfalls gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.2 (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird) bzw. Nr. 17.2.3 (Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger als 5 ha Wald) durchgeführt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof und betrifft hier das brachliegende Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,37 ha groß und umfasst die Flurstücke 24/48, 157/3 und 158/4 der Flur 1 der Gemarkung Andershof. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt, jetzt Polizeitrainingsgelände) und die Straße Zur Steilküste,
- im Osten durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund),
- im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Brehmer) und
- im Westen durch die Greifswalder Chaussee.

Die Fläche war ursprünglich mit einer Kasernenanlage der Wehrmacht bebaut und gehörte zu DDR-Zeiten zum militärisch genutzten Gelände der Bereitschaftspolizei und ist nach der Wiedervereinigung in Besitz des Lan-

des Mecklenburg-Vorpommern übergegangen. Der Standort war zuletzt mit einem Garagenkomplex bebaut, der im Jahr 2003 abgerissen wurde. Durch unterlassene Grundstückspflege hat sich ab dem Jahr 2010 verstärkt Gehölzaufwuchs eingestellt, der sich inzwischen zu einer Neuwaldfläche entwickelt hat. Im Jahr 2016 wurde das brachgefallene Areal vom Land Mecklenburg-Vorpommern an private Eigentümer veräußert.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung / Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Im LEP M-V 2016 ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung sowie für Einzelhandelsgroßprojekte sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

<u>Siedlungsentwicklung</u>

Ziel 4.1 (5)
„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. [...]

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Er ist allseitig von Bebauung und dreiseitig von Straßen umgeben und damit in die umgebenden Siedlungsstrukturen eingebettet. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

Ziel 4.1 (6)
„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtischen Standort. Dem Ziel, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wird damit entsprochen.

<u>Wohnbauflächenentwicklung</u>

Ziel 4.2 (1)
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Da das B-Plangebiet für die dringend benötigten Infrastruktureinrichtungen (KiTa u. Nahversorger) nicht vollständig benötigt wird, kann eine Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden. Dem Ziel einer auf die zentralen Orte konzentrierten Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise wird damit entsprochen.

<u>Einzelhandelsgroßprojekte</u>

Ziel 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot
„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“
(Konzentration auf Zentrale Orte, Konzentrationsgebot)

Ziel 4.3.2 (1) Kongruenzgebot
„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
(Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur, Kongruenzgebot)

Ziel 4.3.2 (3) Integrationsgebot
„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
- *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- *die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Zentrenrelevante Kernsortimente sind
- *die Sortimente gemäß Abbildung 1 sowie*
- *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.
(zentrale Versorgungsbereiche stabilisieren, Integrationsgebot)“

Zentrenrelevante Kernsortimente:
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Abbildung 1: Zentrenrelevante Kernsortimente

Ziel 4.3.2 (5)

„Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.“
(Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche)

Entsprechend den o.g. Zielen des LEP M-V 2016 muss ein Nahversorger folgende Anforderungen erfüllen:

- Konzentration auf zentrale Orte, Konzentrationsgebot
- keine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches der Hansestadt Stralsund, Kongruenzgebot
- Zulässigkeit nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen, Ausnahmen sind an integrierten (wohngebietsbezogene) Standortlagen möglich, Integrationsgebot
- Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
- Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Wie nachfolgend auf der Grundlage der Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH/ GMA zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund vom 07.11.2018 dargelegt, ist die vorliegende Planung mit den landesplanerischen Zielvorgaben 4.3.2 (1 bis 5) des LEP MV 2016 vereinbar:

<u>Konzentration auf zentrale Orte, Konzentrationsgebot:</u>
Die Hansestadt Stralsund ist gemäß Festlegungskarte des LEP M-V (2016) als Oberzentrum gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Greifswalds ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.

<u>Keine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereichs der Hansestadt Stralsund, Kongruenzgebot:</u>
Ein Nahversorger an der Greifswalder Chaussee überschreitet aufgrund seiner Größe (max. 1.000 m² Verkaufsfläche) und seiner Nahversorgungsfunktion den oberzentralen Verflechtungsbereich der Hansestadt Stralsund nicht. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

<u>Integrierte (wohngebietsbezogene) Standortlage</u>
Eine Ansiedlung des Vorhabens in der Innenstadt ist nicht das Planungsziel, da es die Nahversorgungslücke im südlichen Stadtgebiet schließen soll. Eine Ansiedlung in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist nicht möglich. Die neben der Altstadt im Stadtgebiet vorhandenen zwei Zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren (NVZ) Knieper West und Kniepervorstadt im nördlichen Stadtgebiet. Die Einstufung des Komplexes real/ Aldi als zentraler Versorgungsbereich i.S. § 34 Abs. 3 BauGB konnte das REHK SUR Stralsund nicht bestätigen. Da das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung in seinem Einzugsgebiet beitragen soll und von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind, erfüllt das Vorhaben die Anforderungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung. Es muss sich jedoch um einen städtebaulich integrierten Standort handeln.

Die integrierte Standortlage im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebots liegt vor, da sich der geplante Einzelhandelsstandort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen bzw. einem ausgeprägten Wohngebietsbezug befindet. Mit dem neuen Wohngebiet „Am Hohen Ufer, Andershof“ (B-Plan Nr. 62) und den Wohngebieten auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee ist der Standort

von zwei Seiten unmittelbar von Wohnbebauung umgeben. Damit erfüllt der Standort die Voraussetzungen einer städtebaulich integrierten Lage gemäß des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018).
Der Einzelhandelsstandort verfügt darüber hinaus über einen guten ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Boddenweg unmittelbar südöstlich mit Haltepunkt der Buslinie 3) und ist fußläufig zu erreichen, ohne dass städtebauliche Barrieren (z. B. Verkehrstrassen oder Bahngleise) den Einzelhandelsstandort von der Wohnbebauung trennen. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist ebenfalls gegeben.

Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
Mit der Planung wird ein Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadtgebiet Süd der Hansestadt Stralsund geleistet. Dies gilt zum einen hinsichtlich der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich der Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner. Zum anderen trägt die Planung auch zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im fußläufigen Einzugsbereich bei.
In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung liegt der durchschnittliche Ausstattungswert für die Hansestadt Stralsund im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bei 572 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, während das Stadtgebiet Süd und der Stadtteil Frankensiedlung zusammen einen Ausstattungswert von 369 m² je 1.000 Einwohner verzeichnen. Dieser Wert berücksichtigt bereits die perspektivischen Einwohnerzuwächse durch die Erschließung drei neuer Wohngebiete[1]. Im Saldo beider Ausstattungswerte ergibt sich aus dem signifikant unterdurchschnittlichen Ausstattungswert des angestrebten Versorgungsraumes bereits ein Zusatzbedarf an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche im Stadtgebiet Süd und im Stadtteil Frankensiedlung von rechnerisch 1.240 m², der durch die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers gedeckt werden soll[2].
Für dünn besiedelte Bereiche wie das südliche Stadtgebiet von Stralsund wird der sog. Nahbereich mit einem Radius von 1.500 m definiert. Innerhalb dieses Nahbereiches wohnen derzeit rd. 3.600 Einwohner, die mit der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes versorgt werden. Unter Berücksichtigung der in Entstehung befindlichen Wohngebiete erhöht sich die Nahversorgungsabdeckung perspektivisch auf rd. 4.200 Einwohner[3].
Damit liegt die Nahversorgungsabdeckung in Andershof derzeit bei 49 %, Das bedeutet, 49 % der Einwohner von Andershof können einen Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Gehminuten (ca. 700 m) zu Fuß erreichen. In den Stadtteilen Frankensiedlung, Devin und Voigdehagen sind 100 % der Einwohner nicht fußläufig versorgt. Der Mittelwert der Hansestadt Stralsund erreicht 86 %. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf August 2019) empfohlen, die fußläufige Nahversorgung westlich und nördlich des Standortes von real/ Aldi zu verbessern und einen Lebensmittelanbieter mit Wohngebietsbezug an der Greifswalder Chaussee zu etablieren. Als Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger wurde das Plangebiet identifiziert, da es sich hier um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Ein städtebaulich integrierter Alternativstandort steht im Versorgungsgebiet nicht zur Verfügung.
Der Anteil der fußläufig „versorgten“ Einwohner in Andershof würde sich mit dem Vorhaben auf ca. 64 % steigern lassen. Unter Einbeziehung der Einwohner des Neubaugebietes Sundblick auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei und der Einwohner des Neubaugebietes „Alte Gärtnerei“ erhöht sich der Abdeckungsgrad um weitere 17 %.

[1] östlich des Deviner Weges und östlich / westlich der Greifswalder Chaussee
[2] vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee, Hamburg. S. 16.
[3] vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee, Hamburg. S. 23.

Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)
Die Verträglichkeit in Bezug auf den Zentrenschutz wird erfüllt, da mit diesbezüglichen Festsetzungen der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf 20 v.H. beschränkt wird. Damit wird umgekehrt der Hauptanteil des Warenangebotes auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (sog. Kernsortiment) gelegt. Da das Kernsortiment auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes bestimmt, wird zugleich sichergestellt, dass der geplante Einzelhandelsstandort tatsächlich als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete im Stadtgebiet Süd errichtet und betrieben wird und nicht durch ein starkes zentrenrelevantes Warensortiment in Konkurrenz zum Hauptzentrum bzw. zur Innenstadt der Hansestadt Stralsund tritt. Von dem geplanten Nahversorger mit 1.000 m² Verkaufsfläche sind keine schädlichen Auswirkungen auf die ca. 4 km (Luftlinie) entfernte Altstadt mit gesamt ca. 27.730 m² Verkaufsfläche zu erwarten.

Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

Das LEP M-V 2016 benennt für Wälder keine Ziele der Raumordnung. Bezüglich Waldfunktionen und Walderhaltung formuliert das LEP folgenden Grundsatz[4]:

Grundsatz 4.5 (9)
„Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.“

Die im Plangebiet befindliche Waldfläche stellt eine rd. 10 Jahre alte, durch unterlassene Grundstückspflege neu entstandene Waldfläche dar. Es liegen keine in der Örtlichkeit tatsächlich signifikant ausgeprägten Waldfunktionen vor (siehe Kap.5.9).

Aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen, der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Waldfläche und der in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft befindlichen hochwertigen Erholungsgebiete am Strelasund sowie einer Flächeninanspruchnahme von ca. 11% des Stadtgebietes durch Wald (stadtinterne Erfassung von 2019) wird im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung im Stadtgebiet Süd höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer rd. 1 ha großen Waldfläche ohne tatsächlich signifikant ausgeprägte Waldfunktionen bewertet (siehe Ausführungen im Kap. 3.3). Zudem wird die Waldfläche nicht ersatzlos entfallen. Der Waldausgleich erfolgt über das Waldkonto Ummanz der Hansestadt Stralsund.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das RREP VP weist das Gebiet der Hansestadt Stralsund als Tourismusentwicklungsraum aus. Aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der Wasserfassung Andershof ist der Standort weiterhin als Vorbehaltsgebiet Trink-

[4] Im Unterschied zu den Zielen der Raumordnung stellen die Grundsätze keine landesplanerische Letztentscheidung dar. Sie sind Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven für planerische Entscheidungen und damit Vorgabe für einen Abwägungsprozess.

wasser zu betrachten. Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz sind am Standort des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Ziele des RREP VP relevant:

3.1.2 Stadt – Umland – Räume

Ziel 3.1.2 (3)
„Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.
Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.“

Das Vorhaben entspricht dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Entwurf 2019).

4.1 Siedlungsstruktur

Ziel 4.1 (3)
„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

Die Hansestadt Stralsund stellt einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Nutzung der für die KiTa und den Nahversorger nicht benötigten Fläche für die Wohnbaulandentwicklung entspricht dem Ziel der Raumordnung.

Ziel 4.1 (4)
„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Standortes und der Inanspruchnahme bisher nicht ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale ist die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche konform mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung.

4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Ziel 4.3.2 (1)
„Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.“

Stralsund ist als Oberzentrum gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Ziel 4.3.2 (2)
„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

Die Planung entspricht den Zielen des RREP VP 2010. Hinsichtlich der städtebaulich integrierten Standortlage ist das Vorhaben von zwei Seiten mit Wohnbebauung umgeben und damit von den angrenzenden oder in nächster Nähe liegenden Wohngebieten zu Fuß oder mit dem Fahrrad mit geringem Zeitaufwand erreichbar.
Mit der Planung soll die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebs vorbereitet werden. Um der Nahversorgungsfunktion Rechnung zu tragen, wird der Schwerpunkt des Sortimentes auf nahversorgungsrelevante Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegemittel) gelegt (sog. Kernsortiment). Eine Gefährdung der Funktionsfähige und Attraktivität der Innenstadt bzw. Altstadt der Hansestadt Stralsund wird somit vermieden.

Neben den o.g. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch Grundsätze, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich ist. Diese Grundsätze sind bei der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Grundsatz 5.4 (6)
„Die Funktionen des Waldes sind durch eine nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung zu sichern. Wälder mit bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen sind bei Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. […]“

Die Belange der Forstwirtschaft werden berücksichtigt. Dazu wird auf die Ausführungen zum Plansatz 4.5 (9) des LEP M-V 2016 verwiesen.

5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser

Grundsatz 5.5 (2)
„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser […] soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Mit der Verwirklichung der Planungsvorhaben am Standort des ehemaligen Garagenkomplexes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden.

6.3 Soziale Infrastruktur

Grundsatz 6.3 (4)
„Bedarfsorientiert sollen in allen Teilen der Planungsregion Einrichtungen und vielfältige Angebote der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung vorgehalten werden.“

In der Stadt fehlen ca. 285 Kinderbetreuungsplätze. Insofern entspricht die Planung einer KiTa dem o.g. Grundsatz der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar. Entlang der Greifswalder Chaussee ist schematisch eine schmale Grünfläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Der Flächennutzugsplan wird entsprechend der geplanten Nutzung berichtigt. Der Bereich soll dann anteilig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude dargestellt werden (s. Anlage 4). Die Darstellung der straßenbegleitenden Grünfläche verbleibt im Flächennutzungsplan.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar und muss deshalb nicht angepasst werden.

3.3 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ geplanten baulichen Entwicklung wird eine rd. zehn Jahre alte, durch unterlassene Grundstückspflege auf dem Gelände eines ehemaligen Garagenkomplexes neu entstandene Waldfläche in Anspruch genommen. Im Bereich der Waldfläche soll Baurecht geschaffen werden für die Errichtung einer KiTa und eines Nahversorgers. Der geplante Wohnstandort liegt z.T. außerhalb der Waldfläche und begründet sich durch das Erfordernis einer Umwandlung der gesamten Waldfläche, da auch eine verbleibende Restbestockung ihre Waldeigenschaft aufgrund der einzuhaltenden Waldabstände verlieren würde. Die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet ist damit nicht Grund für die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der Neuwaldfläche auf dem Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee wird wie folgt begründet:

<u>Begründung des KiTa-Standortes</u>

Der Hansestadt Stralsund fehlen eine erhebliche Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen. Die Nachfrage nach Kinderbetreuung des Stadtgebietes Süd kann z.Zt. lediglich durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4 gedeckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze und kann der aktuell steigenden Nachfrage nicht gerecht werden. In den letzten Jahren ist auf ehemaligen Brachflächen im Bereich Andershof (Bereitschaftspolizei, Sportplatz) dringend benötigter Wohnungsbau realisiert worden (B-Plan Nr. 62, B-Plan Nr. 63) und in einem weiteren Gebiet (B-Plan Nr. 32, ehem. Gärtnereigelände) ist die Besiedlung weitgehend abgeschlossen. Durch die neuen Gebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindereinrichtungen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll den Anforderungen an die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, insbesondere die Bedürfnisse der Familien/ jüngerer Menschen auf eine Kinderbetreuung, Rechnung getragen werden.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefizite im Stadtgebiet Süd verringern soll (s. Anlage 2, Karte der KiTa- Standorte aus dem ISEK), gibt es bereits einen konkreten Bewerber- der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Tage/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstleistungssektor/Schichtdienst. Damit wird ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen. Die Ansiedlung dieser Infrastruktureinrichtung ist für die Hansestadt von hohem öffentlichen Interesse.

Begründung des Nahversorgers

Im Stadtgebiet Süd erfolgte seit 1990 eine umfangreiche Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt einer Wohnungsbauentwicklung (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In den o.g. neuen Wohngebieten ist neben dem Einfamilienhausbau auch ein großer Teil an Geschossbauten entstanden.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet (s. Anlage 4, GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee). Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnortnahe, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an wesentlicher Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m² geschlossen werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62) sind u.a. Wohnhäuser mit insgesamt 100 alters-/ behindertengerechte Wohnungen entstanden. Für die 625 bis 900 neuen Einwohner, insbesondere die älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen, könnte so eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität erreicht werden, wenn sie ihren Einkauf selbständig zu Fuß erledigen können.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK) empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort zwischen der Greifswalder Chaussee und dem Straßenbauamt am Boddenweg. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert. Die städtebauliche Integration der Versorgungsstandorte soll neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs dienen, um so einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Dieses trifft auf den in Aussicht genommenen Standort zu. Ein Standort ohne direkten Bezug zur Greifswalder Chaussee (günstige Verkehrsanbindung, werbewirksame Sichtbarkeit) kommt nicht in Betracht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, die Empfehlung des REHK umzusetzen, um dem Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 8 a) BauGB Rechnung zu tragen.

An der Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes an der Greifswalder Chaussee, der die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Süd erheblich verbessert, besteht demnach ein starkes öffentliches Interesse.

Begründung der Standortgebundenheit (Alternativenprüfung)

Im Umfeld des in Aussicht genommenen Standortes an der Greifswalder Chaussee gibt es keine verfügbaren Grundstücke mit dem für eine Marktansiedlung erforderlichen Flächenpotenzial von ca. 4.000 bis 6.000 m² Größe (siehe Anlage 1: Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwischen B 96 und Deviner Weg). Der von mehreren Seiten diskutierte Standort Nr. 13 gemäß Anlage 1 ist eine Teilfläche der Gewerbebrache des ehemaligen Landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes (LIW). Diese Fläche ist eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Darüber hinaus scheidet diese Fläche als Alternativstandort aber bereits mangels der erforderlichen städtebaulich integrierten Lage aus. Dieses trifft ebenso auf den Einzelhandelskomplex real/ Aldi zu und war eine wesentliche Begründung für den Wegfall der Einstufung als ein Zentraler Versorgungsbereich.

3.4 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

Rund 200 m östlich des Plangebietes liegt im Bereich des Strelasunds das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1742-402).

Das Plangebiet reicht in einem ca. 70 m langen und bis ca. 3,50 m breiten Streifen entlang des Boddenweges in den 150 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) hinein.

Die Fichtenreihe entlang der Grundstücksgrenze zum Boddenweg ist als Abpflanzung des Grundstücks Bestandteil der Waldfläche und stellt damit keine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte straßenbegleitende Baumreihe dar.

Im nördlichen Plangebiet stehen außerhalb der Waldfläche an der Grundstücksgrenze zum Straßenbauamt zwei Einzelbäume, die nach § 18 NatSch AG M-V geschützt sind. Es handelt sich dabei um eine Birke und eine Eiche mit einem Stammumfang von jeweils 110 cm.

3.5 Küstenschutz

Das Landeswassergesetz LWaG betrachtet für Küstenschutzzwecke grundsätzlich einen Streifen von 200 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie. Ebenfalls werden unter § 136 LWaG Regelungen zu "Küstenschutzgebieten" festgeschrieben. Einen "Küstenschutzwald" im wasserrechtlichen Sinne sowie als Anlage des öffentlichen Küstenschutzes im Sinne von § 83 LWaG gibt es demnach nicht.
Das Plangebiet liegt in einem Abstand von > 150 m landseitig/westlich der Böschungsoberkante des Andershofer Steilufers und damit auch landseitig/westlich des Gebäudes des Straßenbauamtes Stralsund.
Beim Andershofer Steilufer handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen.
Das LWaG schreibt unter § 87 Abs. 3 u.a. das Verbot zur Veränderung, Beseitigung und Beschädigung des schützenden Bewuchses in einem Bereich von 50 m landseitig der Böschungsoberkante von Steilufern fest. Für den in den vergangenen 10 Jahren aufgewachsenen Waldbestand im Plangebiet ist § 87 demnach aufgrund der Entfernung zum Kliff nicht einschlägig.

Aufgrund der Lage der o.g. Fläche scheidet jegliche Wirkung auf die Stabilität des Steilufers als Erosionsschutz o.ä. aus. Mithin ist der im Plangebiet aufgewachsene Waldbestand für Belange des Küstenschutzes bedeutungslos.

3.6 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der ursprünglichen Bebauung des Gebietes mit einer Kasernenanlage und nachfolgend mit einem Garagenkomplex und der dafür vorgenommenen Geländeplanierung ist ein Vorkommen von Bodendenkmalen unwahrscheinlich.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof, ca. vier Kilometer südlich der historischen Altstadt. Es ist von einer ausgeprägten Wohngebietsnutzung umgeben, die insbesondere in den letzten Jahren mit der Erschließung neuer Wohngebiete entstand. So ist auf dem nördlich anschließenden Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten errichtet worden. Im Westen wird das Plangebiet von der Greifswalder Chaussee tangiert, die eine wichtige Verkehrsachse darstellt und als Stadtzufahrt fungiert. Auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee setzt sich die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Molkereigelände mit Eigenheimbebauung fort. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei entsteht ebenfalls ein neues Wohngebiet im Segment des Eigenheimbaus.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch den Gebäudebestand der ehemaligen Bereitschaftspolizei geprägt, der durch die Polizeiinspektion Stralsund bzw. zivil nachgenutzt wird (ehem. Eichamt als Trainingsgelände für die Polizei, Seniorenwohnen, Straßenbauamt) sowie durch einen südlich angrenzenden gewerblich genutzten, schuppenartigen Gebäudekomplex. Daran schließen sich wiederum Siedlungsbauten entlang des Boddenweges an (Wohngebiet am Boddenweg).

4.2 Nutzung und Topographie des Plangebietes

Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend ungenutzt. Ursprünglich war die Fläche mit einer Kasernenanlage der Wehrmacht bebaut. Zu DDR-Zeiten wurde das Gelände durch die Bereitschaftspolizei Andershof nachgenutzt und war zuletzt mit einem Garagenkomplex bebaut. Durch Nutzungsauflassung in den Jahren 1989/90 und Rückbau des Garagenkomplexes im Jahr 2003 hat sich auf einem Großteil der Fläche (1,21 ha, davon 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67) aufgrund unterlassener Grundstückspflege ab dem Jahr 2010 verstärkt Gehölzaufwuchs eingestellt, der sich inzwischen zu einer Neuwaldfläche entwickelt hat. Ausgenommen von dieser Waldentwicklung ist lediglich eine nördliche Teilfläche des Plangebietes. Hier erfolgt eine ungeordnete Nutzung als Stellplatzfläche für PKW. Außerdem befindet sich dort noch eine Garage als Bestandteil der letzten Bebauung des Plangebietes. Diese nördliche Teilfläche des Plangebietes stellt baurechtlich einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar.

Der Gehölzbestand des Plangebietes ist nach Nutzungsauflassung vor ca. 25 Jahren zunächst punktuell zwischen den ehemaligen Garagen aufgewachsen und hat sich erst nach dem Rückbau des Garagenkomplexes in den vergangenen Jahren in Verbindung mit den randständigen Gehölzen als Waldfläche entwickelt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung dieser jungen Neuwaldfläche erfolgt nicht. Es liegen keine in der Örtlichkeit tatsächlich signifikant ausgeprägten Waldfunktionen vor (siehe Kap.5.9).

Auf dem Areal steht ein ca. 37 m hoher Funkmast (Richtfunk/Betriebsfunk), der dem Straßenbauamt Stralsund gehört.

Parallel zur Greifswalder Chaussee verlaufen eine Trinkwasserleitung der REWA GmbH und die stillgelegte Ferngasleitung FGL 92.

Topographie des Plangebietes

Die natürlichen Geländeverhältnisse im Plangebiet sind erheblich verändert. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Kasernenanlage der Wehrmacht planiert. Das zentrale Plangebiet ist daher weitgehend eben und fällt leicht in Richtung Strelasund ab (Höhen von 17,8 m bis 19,6 m über NHN). Zur Greifswalder Chaussee und zum Boddenweg bestehen Geländesprünge von bis zu ca. 2,00 m.

4.3 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Greifswalder Chaussee und die Straße „Zur Steilküste“. Der Abschnitt des Boddenweges, der östlich an das Plangebiet angrenzt, ist eine Privatstraße. Diese steht für die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Der geplante Nahversorger kann von der Greifswalder Chaussee aus straßenseitig erschlossen werden. Die Kindertagesstätte und der geplante Wohnungsbau können über die Straße „Zur Steilküste“ erschlossen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Greifswalder Chaussee verkehrt die Buslinie 3 in Richtung Strelapark/Zoo (über Altstadt und Hauptbahnhof) bzw. nach Devin. Die Haltestelle in Richtung Strelapark/Zoo befindet sich nördlich der Einmündung des Boddenweges in die Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle in Richtung Devin befindet sich südlich der Einmündung der Andershofer Dorfstraße in die Greifswalder Chaussee. Die genannten Haltestellen werden auch durch die Buslinie 9 (Ringverkehr Hauptbahnhof – Zarrendorf – Negast) und den Nachtbus (Ringverkehr im gesamten Stadtgebiet mit Anbindung an den Hauptbahnhof) bedient.

Geh- und Radwege

An der Greifswalder Chaussee ist ein straßenbegleitender Geh- und Radweg vorhanden. Das Gebiet ist auch über den Ostseeküstenradweg, der parallel zum Hochufer verläuft, gut erreichbar.

4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die soziale Infrastruktur und Versorgung im Stadtgebiet Süd ist defizitär (siehe Ausführungen in Kap. 3.3).

Die geplante Errichtung der KiTa und des Nahversorgers dient der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Versorgung im Stadtgebiet Süd.

4.5 Baugrund

Die Beurteilung der Baugrundverhältnisse erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der jeweiligen Bauvorhaben.

Altlasten
Nach Auskunft der unteren Abfallbehörde vom 04.05.2018 besteht nach der 2014/2015 erfolgten Altlastensanierung kein Altlastenverdacht mehr. Nach Aushub und Entsorgung der kontaminierten Bauwerke und Böden wurden keine erhöhten Werte festgestellt.
Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Kampfmittelbelastung
Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung (Kasernenanlage der Wehrmacht bzw. Standort der Bereitschaftspolizei Andershof) wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft.

5. Planinhalt

5.1 Planungskonzept

Ziel der Planung ist die standortgerechte Einordnung der vorgesehenen Nutzungen, d.h. der Kindertagesstätte, einer Wohnbebauung und eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Auf dieser Grundlage sieht das Planungskonzept (siehe Anlage 5) eine dreifache Gliederung des winkelförmigen Plangebietes vor: Auf dem südwestlichen, zur Greifswalder Chaussee ausgerichteten Teilstück soll der Bau des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Die Standortwahl begründet sich zum einen in einer Nahversorgungslücke, die für das Stadtgebiet Süd ermittelt wurde. Die Netzlücke soll durch die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee geschlossen werden, womit die Nahversorgungsituation deutlich verbessert wird. Zum anderen erfüllt der avisierte Standort an der Greifswalder Chaussee die Standortanforderungen moderner und zeitgemäßer Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die auf Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, guter Pkw-Erreichbarkeit und ausreichender Grundstücksgröße angewiesen sind.

Auf dem nördlichen, zum benachbarten B-Plangebiet Nr. 62 bzw. zur Straße „Zur Steilküste“ auskragenden Teilgebiet soll eine wohnbauliche Nutzung untergebracht werden. Vorgesehen ist hier die Errichtung von zwei Wohnhäusern. Daran schließt sich im südöstlichen Teilgebiet der Standort für die Realisierung einer Kindertagesstätte an, mit der auf den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen reagiert werden soll.

Zur landschaftlichen Einbindung und Grüngestaltung des Plangebietes ist ein weitgehender Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestands an der

Greifswalder Chaussee, der Erhalt eines Siedlungsgehölzes mit Jungbäumen am Boddenweg und der Erhalt von drei an der Grundstücksgrenze zum ehem. Eichamt angepflanzten Laubbäumen vorgesehen. Außerdem sollen Heckenpflanzungen das Plangebiet gliedern.

Der weitgehende Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee ist auch aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erforderlich, da sich in diesem Gehölzbestand in den vergangenen Jahren eine Saatkrähen-Kolonie gebildet hat.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, Baurecht für eine KiTa, zwei Wohnhäuser sowie einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu schaffen, erfolgt eine räumlich differenzierte Festsetzung der folgenden drei Baugebietskategorien:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa)
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ (SO)

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzung 1.1:
Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe und*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Textliche Festsetzung 1.2:
Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dient der angestrebten Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes mit zwei Wohnhäusern. Zur Unterstützung dieses Ziels bzw. um in Verbindung mit den benachbarten Wohnquartieren im Stadtgebiet Andershof einen ausgewogenen Wohnstandort zu sichern, soll das Baugebiet neben dem Wohnen um weitere Einzelnutzungen ergänzt werden können. Dazu zählen die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden dagegen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in erster Linie auf deren spezifische Betriebs- und Verkehrsabläufe zurückzuführen, die sich mit dem kleinteiligen Wohngebiet und dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht vereinbaren lassen.

Der Ausschluss insbesondere von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt nicht zuletzt auch hinsichtlich der geringen Größe des Wohngebietes. Aufgrund der Flächenintensivität ist die Ansiedlung derartiger Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet praktisch nicht realisierbar.
In Bezug auf Läden zur wohnungsnahen Versorgung liegt – neben den o. g. Gründen – ein weiterer Grund für den Ausschluss vor: Durch die direkte Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ steht den künftigen Bewohnern in sehr geringer Entfernung eine Versorgungseinrichtung für den kurzfristigen Bedarf zu Verfügung, so dass die Gebietsversorgung bereits mit abgedeckt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig sind, da sowohl Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.
Die Festsetzung dient der Realisierung einer Kindertagesstätte mit Räumen für Kindergarten und Kindergrippe einschließlich Nebenanlagen. Ferner soll durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Bedeutung des KiTa-Standortes für die Allgemeinheit besonders betont werden.

5.2.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“

Textliche Festsetzung 1.3:
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:

- *ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.000 m², der auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher anbietet,*
- *Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m².*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Der südwestliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung einschließlich der erforderlichen

Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Damit entspricht die Festsetzung der Komplettierung und Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet-Süd der Hansestadt Stralsund.

Da neben einem Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung keine weiteren Nutzungsarten zulässig sein sollen, handelt es sich um ein Baugebiet, welches sich von den anderen Baugebietskategorien nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Deshalb kommt nur die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Betracht. Hinzu kommt, dass unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes und des nachgewiesenen Versorgungsbedarfs im Stadtgebiet Süd von rechnerisch ermittelt ca. 1.240 m² Verkaufsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² geschaffen werden sollen. Zur Konfliktminderung bleibt dieser hinter der errechneten Bedarfsgröße zurück. Es handelt sich demnach um ein Vorhaben, dass den Kriterien der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht und deshalb außer in Kerngebieten nur in eigens für diesen Nutzungszweck festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Ergänzend zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerG 4 C 10.04) die Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO anhand der Verkaufsfläche definiert. Der starre Schwellenwert liegt danach bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Ein kleinerer Nahversorger, der die Schwelle der Großflächigkeit unterschreitet[5], wäre nicht ausreichend, um die heutigen und perspektivisch im fußläufigen und weiteren Einzugsbereich lebenden Einwohner zu versorgen.

Der geplante Einzelhandelsstandort soll vorrangig auf die Nahversorgung gerichtet sein, d. h. auf die Lebensmittelversorgung. Um dieser zentralen Funktion bzw. dem Nahversorgungscharakter Rechnung zu tragen, wird folgerichtig der Sortimentsschwerpunkt auf die sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 gelegt (sog. Kern- bzw. Hauptsortiment). Diese müssen auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass auf höchstens 20 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente oder andere, nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Die Verkaufsflächenregelung berücksichtigt zum einen städtebauliche und raumordnerische Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf die Stralsunder Zentrenstruktur durch ein starkes zentrenrelevantes Warensortiment vermieden werden (sog. Zentrenschutz). Zum anderen werden auch die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler im Sondergebiet berücksichtigt, indem die Möglichkeit eingeräumt wird, das Warenangebot mit einem über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden Randsortiment (sog. Nonfood II-Sortiment) handelsüblich erweitern bzw. abrunden zu können.

Zur Ergänzung der hauptsächlichen Einzelhandelsnutzung werden ferner untergeordnete Betriebe des Lebensmittelhandwerks zugelassen, z. B. als Backshop oder Verkaufstheke einer Fleischerei im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes.

Hinweis zur sortimentsbezogenen Verkaufsflächenregelung:
Die sortimentsbezogene Verkaufsflächenregelung nimmt Bezug auf die sog. „Stalsunder Liste“ – eine in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2009[6] aufgeführte stadtspezifi-

[5] z. B. in Form eines „Nachbarschaftsladens“, früher „Tante-Emma-Laden“, heute auch „Convenience-Store“ genannt

[6] vgl. GMA im Auftrag der Hansestadt Stralsund (2008): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund. Erfurt. S. 121f.

schen Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Da die „Stralsunder Liste“ jedoch auch Sortimente umfasst, die nicht unmittelbar der Nahversorgung dienen, erfolgt eine Differenzierung in die Unterarten „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevanten Sortimente“. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant, die übrigen zentrenrelevanten Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant. Nahversorgungsrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie in vergleichsweise kurzen zeitlichen Abständen nachgefragt werden – insbesondere gilt dies für Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher – und daher möglichst wohnungsnah und flächendeckend angeboten werden sollten. Unter die 20 %-Regelung fallen auch einzelne Warengruppen aus dem Spektrum der nicht zentrenrelevanten Sortimente, welche saisonbedingt durchaus über einen Lebensmittelmarkt angeboten werden können. Als Beispiel sollen hier Campingartikel genannt werden oder die Brennstoffe, zu denen auch die Grillkohle gehört. Ausgeschlossen werden dagegen Warengruppe, deren Verkauf im Nahversorgungsbereich nicht gewünscht ist, bspw. Rollenware von Bodenbelägen. Gewünscht ist ein Sortiment, welches dem Bedarf der Bevölkerung dient und dessen Bestandteile ohne Schwierigkeiten mit dem Pkw abtransportiert werden können.

Hinweis zum Begriff des „Backshop“:
Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Backshop (zu dt. Brotladen) die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden.

Hinweis zur Verkaufsfläche:
Der Begriff der Verkaufsfläche ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts[7] zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche von Einzelhandelsbetrieben ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- Die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs,
- Verkaufsflächen unselbständiger Verkaufsstätten (z. B. Backshop im Eingangsbereich), die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebes ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden,
- Lageflächen, die den Kunden zugänglich sind und wo diese selbst Waren auswählen sowie sich selbst bedienen können.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen:

- reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen
- Sitzflächen gastronomischer Angebote: Backshops, Fleischereien und dergl. im Vorkassen- bzw. Eingangsbereich stellen sowohl ergänzende gastronomische Angebote als auch normale Einzelhandelsangebote („Nur-Kaufen“) dar. Ihr Thekenbereich zählt gemäß der o. a. Rechtsprechung des BVerwG zur Verkaufsfläche, nicht jedoch ein zusätzlich ange-

[7] BVerwG, Ur. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04

botener Sitzbereich. Dieser stellt ein gastronomisches Angebot dar, nicht jedoch eine Verkaufsfläche des Einzelhandels.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und wird für die jeweiligen Baugebietskategorien im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Zulässige Grundflächenzahl

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die GRZ ist eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich bestimmt die GRZ den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wider.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs des Allgemeinen Wohngebietes und seiner zentralen Lage innerhalb eines Siedlungszusammenhangs orientiert sich die GRZ an dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO.

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll eine Bebauung mit drei Vollgeschossen im Sinne der LBauO M-V[8] zulässig sein, um insbesondere das grundlegende Planungsziel einer Wohnbebauung in Geschossbauweise zu sichern. Außerdem orientiert sich die Festsetzung an der vorhandenen Wohnbebauung im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) sowie der Bestandsbebauung nordöstlich des Boddenweges (Straßenbauamt).

Da in allgemeinen Wohngebieten davon auszugehen ist, dass ausschließlich „Normalgeschosse“ mit einer Höhe im Bereich von jeweils etwa 3,0 bis 3,5 m entstehen werden und die Dachform festgesetzt wird (flachgeneigtes Dach oder Flachdach), ist somit auch die mögliche Höhe baulicher Anlagen hinreichend städtebaulich geregelt.

5.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“

Textliche Festsetzung 2.1:
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ ist zeichnerisch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung dürfen 40 % der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche durch den Gebäudekörper eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ausgeschöpft

[8] Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 –Begriffe – Abs. 6 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu verweisen.

werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.623 m² ergibt sich daraus eine Grundfläche von 2.249 m². Dies entspricht der Flächendimension bzw. dem Bebauungsprofil eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Um die erforderlichen Kundenstellplätze und Stellplätze für Mitarbeiter sowie Fahrradstellplätze und weitere betriebsbedingte Nebenanlagen (Papierpresse, Müllcontainerboxen oder Presscontainer, Einkaufswagenanlagen) auf dem Grundstück unterbringen zu können, soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zugestanden werden. Diese sehr hohe Überbaubarkeit entspricht der für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze und ermöglicht eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Eine geringere Überbaubarkeit würde vor dem Hintergrund der für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsstandort relativ geringen Grundstücksgröße zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:
Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) die festgesetzte Geländehöhe (20,3 m ü. NHN) im Bereich der Zufahrt.
(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Anders als in dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante (OK) auf 9,0 m über Geländehöhe begrenzt. Die Höhenbegrenzung dient zum einen der Sicherung einer der Umgebungsbebauung angepassten Maßstäblichkeit und entspricht zum anderen den Anforderungen für die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes. Dabei wird es sich jedoch nicht um ein „Normalgeschoss“ i. S. d. § 21 BauNVO mit einer Höhe von höchstens 3,50 m handeln. Deshalb ist hier, ähnlich wie in Gewerbe- oder Industriegebieten, die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die Höhe der baulichen Anlagen relativ unpräzise, da die Geschosshöhen im Gewerbebau, je nach Nutzungsanforderung, häufig deutlich über die Höhe von „Normalgeschosse“, wie sie etwa bei Wohnungs- oder Bürobauten üblich sind, hinausgehen.

Da das Plangebiet unterschiedliche Geländehöhen aufweist, erfordert die o.g. Regelung zur Oberkante für bauliche Anlagen als Höchstmaß über Gelände außerdem – im Sinne der Bestimmtheit der Festsetzung – die eindeutige Bestimmung eines Bezugspunktes: Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die festgesetzte Geländehöhe im Bereich der Zufahrt gewählt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Überschreitungsmöglichkeit der textlichen Festsetzung 2.3 wird getroffen, um die Errichtung technisch erforderlicher Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik nicht durch die Höhenfestsetzung zu behindern.

5.4 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 3:
Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Gemeinbedarfsfläche als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine geordnete städtebauliche Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das Umfeld gewährleistet werden. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO statt einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise muss das Gebäude ebenfalls mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden; die Abweichungen beziehen sich lediglich auf die zulässige Gebäudelänge. Dies ist erforderlich, da bei modernen Lebensmittelmärkten die Gebäudelänge in der Regel mehr als 50 m betragen. Um das Bebauungsprofil eines modernen Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen, soll mit der Festsetzung der abweichen Bauweise ein größerer Spielraum für die Projektplanung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO abgebildet und für jedes Baugebiet in Form von sog. Baufenstern festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenzen orientierten sich an den geplanten Baukörpern für die jeweiligen Nutzungen Nahversorger, KiTa und Wohngebäude.

Baugebiet	Tiefe und Längsausdehnung
Nahversorger	35 m x 75 m
Kindertagesstätte	25 m x 35 m
Wohngebäude	15 m x 30 m

Die aufgeführten Tiefen und Längsausdehnungen stellen jeweils eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke sicher und gewährleisten zugleich einen Spielraum für die spätere bauentwurfliche Ausarbeitung bzw. für architektonische und gestalterische Detaillösungen.

5.6 Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht ausgeschlossen. Sie widersprechen der Eigenart des dicht bebaubaren Wohngebietes. Deshalb wird die Haltung von Kleintieren in Volieren, Zwingern, Käfigen, Ställen oder in Gehegen sowie ähnlichen Anlagen als weder typisch noch ortsüblich beurteilt. In den Wohnhäusern und für die benachbarten Grundstücke werden Störungen durch Geräusche und Geruchsbelästigung 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, Ziervögel, Kaninchen, Meerschweinchen u. ä.).

5.7 Abweichungen von den geplanten Baugrenzen

Textliche Festsetzung Nr. 5:
Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge, und zwar für Balkone, Loggien oder ähnliche Vorbauten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO zulässig.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Ausnahmen von den überbaubaren Flächen vorgesehen werden, wenn sie nach Art und Umfang bestimmt sind. Von dieser Möglichkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 Gebrauch gemacht. Gemäß dieser Festsetzung kann für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge, und zwar für Balkone, Loggien oder ähnliche Vorbauten, bis zu der zeichnerisch festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Die Festsetzung betrifft die Außenseite der Baufenster an den Nordwest-, Südwest- und Südostseiten (jeweils Flächen von 2,20 m x 15 m bzw. 30 m). Die Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass aus Gründen der Wohnqualität grundsätzlich die Möglichkeit bestehen soll, für jede Wohnung einen Balkon (bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse) zu errichten.

5.8 Erschließung

5.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und des KiTa-Standortes ist über die Straße „Zur Steilküste“, die an die Greifswalder Chaussee anbindet, vorgesehen und wird über ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GFLR 1) gesichert. Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt des „Boddenweges“ stellt keine öffentliche Verkehrsfläche dar. Es handelt sich hierbei um eine nicht öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück des Straßenbauamtes Stralsund. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird gemäß den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger direkt über die Greifswalder Chaussee erschlossen, d. h. von hier aus erschließt der Kundenverkehr die Stellplatzanlage und der Lieferverkehr den Anlieferbereich.

Um die Zulässigkeit dieser neuen Anbindung an die Greifswalder Chaussee herzustellen, wird der geplante Ein- und Ausfahrtsbereich entsprechend festgesetzt.

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist eine separate Linksabbiegespur weder für die Straßeneinmündung „Zur Steilküste“, noch für die Zufahrt zum Nahversorger erforderlich.

Fußgänger / Radfahrer

Der in den Geltungsbereich des Plangebietes anteilig hineinreichende straßenbegleitende Geh- und Radweg an der Greifswalder Chaussee wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Eine direkte fußläufige Zuwegung vom nordwestlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 62 zum Nahversorger wird über Gehrechte für die Allgemeinheit gesichert (GFLR 1 und G 1).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV tagsüber über die Stadtbuslinie 3 mit der Haltestelle „Boddenweg“ erschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 150 m. Damit ist auch die Erreichbarkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mit dem ÖPNV gegeben, was zusätzlich die Bedeutung des avisierten Nahversorgungsstandortes unterstreicht. Zu Nachtzeiten besteht über die Haltestelle Boddenweg Anschluss an die Nachtexpresslinie. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnhäuser, den KiTa-Standort und die Sondergebietsnutzung sind gemäß § 49 LBauO M-V in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich jeweils nach der 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 19.01.2017[9] und bemisst sich gemäß Anlage 1 zur 7. Stellplatzsatzung wie folgt:

Nutzungsart	**Zahl der Stellplätze**	**davon Anteil für Besucherplätz in v.H.**
Wohnhaus	1 bis 1,5 je Wohnung	10 %
Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2	-
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche	90 %

Entsprechend dem Stellplatzschlüssel der Hansestadt Stralsund ergibt sich für den Nahversorgungsstandort bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m² zzgl. der Verkaufsfläche von 120 m² für einen Backshop/Fleischereiverkaufstheke ein Stellplatzbedarf von 56 bis 112 Kfz-Stellplätzen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden es gestat-

[9] 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeiträge (Stellplatzsatzung), Beschluss-Nr. 2017-VI-01-0535 vom 19.01.2017.

ten, ein ausreichendes Stellplatzangebot für Kunden und Personal auf dem Grundstück vorzuhalten. Die Stellplätze werden dabei als ebenerdige, offene Stellplatzanlagen errichtet.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden es auch gestatten die Stellplätze für die Wohnhäuser und die KiTa ebenerdig auf den Baugrundstücken anzuordnen. Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist in den Bauvorlagen zu führen.

5.8.2 Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Fachmedien bzw. Leitungsnetze, die in den umliegenden Straßen anliegen.

Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Regionale Wasser- und Abwasser-mbH - REWA über Anschlüsse an die vorhandenen Netze gesichert.
Die Trinkwasserleitung parallel zur Greifswalder Chaussee ist als Transportleitung aus Gründen der Versorgungssicherheit zu erhalten und wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert. Die Trinkwasserleitung im Nordosten des Plangebiets wird im Bereich der geplanten Gebäudestandorte verlegt und ebenfalls mit Leitungsrechten gesichert. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Außerdem ist der Schutzstreifen von Bewuchs, der die Instandhaltung beeinträchtigt, freizuhalten. Geländeveränderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Leitungstrassen untersagt. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht mit einer Breite von 6 m für die Transportleitung bzw. von 4 m für die Trinkwasserleitung im Nordosten des Plangebiets festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Für Löschwasser besteht zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung sichert. Für die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz sind Hydranten einzurichten. 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 bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Aufgabe der Abwasserbeseitigung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund ebenfalls von der REWA GmbH übernommen. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation abgeführt. Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird über Regenwassersammler in den Strelasund geleitet. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Strelasund ist erlaubnispflichtig. Zuständige Behörde für die Einleitung ist das StALU Vorpommern. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der örtlichen Regenwasserableitung ist gegeben (siehe Gutachten zum hydraulischen Nachweis für das Einzugsgebiet Nr. 28-STR, erstellt durch neuvia ingenieure Ingenieurbüro für Bau- und Verkehrswesen, Neubrandenburg).

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das umliegende Netz gesichert.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.
Es wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

Abfallentsorgung

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. Dezember 2019 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.
Die Müllentsorgung wird dezentral erfolgen. Die Versorgungsfahrzeuge können das Wohngebiet und den KiTa-Standort über die Straße „Zur Steilküste“ erreichen. Die Anfahrbarkeit des Sondergebietes „Nahversorger“ für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzte Zufahrt von der Greifswalder Chaussee gewährleistet. Die für das Müllfahrzeug erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der LKW-Anlieferung sichergestellt.

5.9 Wald

Auf dem Areal des ehemaligen Garagenkomplexes der Bereitschaftspolizei Andershof stockt eine Neuwaldfläche in einem Umfang von 1,21 ha, davon liegen 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67.

Gemäß Waldfunktionenkartierung (WFK) der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2016) hat dieser Waldbestand besondere Schutz- und Erholungsfunktionen.

Aufgrund seiner Lage im Abstand von bis zu 300 m zur Mittelwasserlinie des Strelasunds handelt sich um einen „Küstenschutzwald“ im Sinne der WFK.

Weiterhin bedingt seine Lage an der Greifswalder Chaussee (eine Landesstraße mit einer Frequentierung von mehr als 5.000 Kfz/Jahr) eine Einstufung als „Lärmschutzwald“ im Sinne der WFK.

Darüber hinaus wird nach den Kriterien der WFK allen Wäldern innerhalb staatlich anerkannter Erholungsorte (wie etwa der Hansestadt Stralsund) pauschal eine besondere Erholungsfunktion zugeordnet.

Die Zuordnung der o.g. besonderen Waldfunktionen erfolgt ausschließlich gem. Kriterienkatalog der WFK und damit ausschließlich nach dem Kriterium der Lage der Waldfläche (unabhängig von den in der Örtlichkeit tatsächlich ausgeprägten Funktionen).

Zum Küstenschutz ist auszuführen, dass das Landeswassergesetz LWaG für Küstenschutzzwecke grundsätzlich einen Streifen von 200 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie betrachtet (siehe § 89 Abs. 1 LWaG). Ebenfalls werden unter § 136 LWaG Regelungen zu „Küstenschutzgebieten“ festgeschrieben. Einen „Küstenschutzwald“ im wasserrechtlichen Sinne sowie als Anlage des öffentlichen Küstenschutzes im Sinne von § 83 LWaG gibt es nicht.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von > 150 m landseitig/westlich der Böschungsoberkante des Andershofer Steilufers und damit auch landseitig des Gebäudes des Straßenbauamtes Stralsund, das eine bauliche Barriere zur Uferzone bildet.

Beim Andershofer Steilufer handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen.
Das LWaG schreibt unter § 87 Abs. 3 u.a. das Verbot zur Veränderung, Beseitigung und Beschädigung des schützenden Bewuchses in einem Bereich von 50 m landseitig der Böschungsoberkante von Steilufern fest. Für den über zehn Jahre aufgewachsenen Waldbestand im Plangebiet ist § 87 LWaG allerdings wegen der Entfernung zum Kliff nicht einschlägig.

Aufgrund der Belegenheit der o.g. Fläche scheidet jegliche Wirkung auf die Stabilität des Steilufers als Erosionsschutz o.ä. aus. Mithin ist der im Plangebiet aufgewachsene Waldbestand für Belange des Küstenschutzes tatsächlich bedeutungslos.

Für einen wirksamen Lärmschutz fehlen der sukzessiv aufgewachsenen Neuwaldfläche die entsprechende Struktur (dichter, gestufter Aufbau) sowie das Schutzgut. Im Bestand „schützt“ der Wald das Bürogebäude des Straßenbauamtes Stralsund vor dem Verkehrslärm der Greifswalder Chaussee.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, der auch der Erholungsvorsorge dient, ist das Areal des ehemaligen Garagenkomplexes als Baufläche dargestellt. Dem Standort wird damit kein besonderer Erholungs- bzw. touristischer Wert beigemessen. Der Standort liegt auch in keinem innerörtlichen Freiraumverbund.
Eine Erholungsnutzung innerhalb der Neuwaldfläche findet aktuell nicht statt. Es sind keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z.B. Bänke, vorhanden. Rankende Pflanzen behindern zudem stellenweise die Durchquerung der Waldfläche.

Für den Küstenschutz, den Lärmschutz und die Erholung ist die auf dem Areal des ehemaligen Garagenkomplexes aufgewachsene Neuwaldfläche somit tatsächlich ohne bzw. ohne besondere Bedeutung. Weiterhin schließen sich die genannten Funktionen auch teilweise aus, so ist z.B. ein Lärmschutzwald mit seiner dichten Stufung nur eingeschränkt für die Erholungsnutzung zugänglich. Eine dichte Stufung würde zudem auch dem Sicherheitsbedürfnis der Erholungssuchenden entgegenstehen.

Da aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers und der Errichtung einer KiTa auch die verbleibende Restbestockung trotz Ausschöpfung

sämtlicher Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung unter Beachtung des einzuhaltenden Waldabstands von 30 m gem. § 20 LWaldG ihre Waldeigenschaft verliert, wird der gesamte Waldbestand in einem Umfang von 1,21 ha zur Umwandlung beantragt.

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung der Waldinanspruchnahme wurden im Planaufstellungsverfahren geprüft:

Zur Minimierung der Waldbetroffenheit wird ein zweigeschossiger Neubau der KiTa geplant. Die mit dem zweigeschossigen Neubau verbundene Flächeneinsparung ist jedoch allein nicht soweit ausreichend, dass die verbleibende Restbestockung ihre Waldeigenschaft behalten hätte.

Eine weitere Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme, z.B. durch den Verzicht der Wohnbebauung und Nutzung dieser Fläche für die KiTa würde sich nach Auskunft des Investors wirtschaftlich nicht tragen.

Eine Kombination der geplanten Gebäude des Nahversorgers und des Wohnhauses ist aus Gründen der Sicherstellung des Lärmschutzes problematisch und wird nicht weiterverfolgt.

Mit einer Aufstockung des Nahversorgergebäudes mit einem Parkdeck und/oder der Errichtung einer Tiefgarage kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht geschaffen werden. Außerdem würde die Anlage einer Tiefgarage zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der erforderlichen Deponierung des Bodenaushubs führen. Ein Parkdeck auf dem Gebäude des Nahversorgers hätte weitergehende Auswirkungen auf das Ortsbild. Während Parkdecks und Tiefgaragen sowie der barrierefreie Transport der Einkäufe zu diesen Ebenen erhöhte Bauaufwendungen erfordern, werden sie von Kunden als weniger attraktiv wahrgenommen, bevorzugen diese i.d.R. gut einsehbare, schnell erreichbare ebenerdige Parkplätze.

Weiterhin ist eine Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme durch eine Nutzung des Nachbargrundstücks des ehemaligen Eichamts nicht möglich. Dieses Grundstück wird von der Polizeiinspektion Stralsund genutzt und soll für die künftig intensivierte Nutzung weiter ertüchtigt werden. Ein Flächentausch des Landes mit der Hansestadt Stralsund wurde daher aufgrund der zu erwartenden, dreifach höheren Kosten für einen Neubau abgelehnt.

Der Antrag auf in Aussichtstellung der Waldumwandlung wurde am 04.05.2018 sowie erneut am 16.10.2020 gestellt. Eine Waldumwandlungserklärung nach § 15 LWaldG wurde von der Landesforstanstalt mit Schreiben vom 23.11.2020 erteilt.

Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto auf Ummanz erbracht. Als Ausgleich werden 39.993 Waldpunkte abgebucht.

Der in Ansatz gebrachte Waldumwandlungsfaktor von 3,3 gewährleistet nicht nur den Fortbestand von Waldflächen in der Region in ihrem jetzigen flächenhaften Umfang, sondern führen auch zu einer Waldmehrung. Der Waldflächenanteil in der Region wird durch den erforderlichen Waldausgleich im Verhältnis 1:3,3 damit letztendlich erhöht. Der geringe Waldflächenanteil in der Region wird nicht weiter reduziert. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass in der Region nicht nur Waldflächen für die Erholung eine besondere Bedeutung besitzen, sondern auch die umfangreich ausgeprägten Küstenräume.

5.10 Natur und Landschaft

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch einen parallel aufgestellten grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Im Zuge des B-Planaufstellungsverfahrens wurden 2018 folgende Kartierungen durchgeführt:

- Biotopkartierung
- Brutvogelkartierung
- Fledermauskartierung

Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung der Habitatqualität des Plangebietes für Zauneidechsen.

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 28 Vogelarten erfasst. Davon traten 18 Arten als Brutvögel auf, wobei die Arten Rauchschwalbe und Haussperling lediglich knapp außerhalb des Plangebietes angetroffen wurden. Abgesehen von den drei erfassten wertgebenden Arten Birkenzeisig, Rauchschwalbe und Saatkrähe wurden ausschließlich „Allerweltsarten“ als Brutvögel festgestellt. Die älteren Baumbestände im Plangebiet stellten dabei bevorzugte Bruthabitate für viele Arten dar. Im Ergebnis der Kartierung hervorzuheben ist die erfasste Saatkrähenkolonie im straßenbegleitenden Gehölzbestand entlang der Greifswalder Chaussee.
Das Plangebiet unterliegt, aufgrund seiner Lage mitten im Stadtgebiet zahlreichen Störwirkungen (Licht, Lärm, menschliche Anwesenheit) seitens der umliegenden Straßen sowie Wohn- und Gewerbeflächen. Erwartungsgemäß bestand das vorgefundene Artenspektrum somit ausschließlich aus relativ störungsunempfindlichen und an den Siedlungsraum angepassten Arten.

Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden die Arten Großer Abendsegler, Wasser-, Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus nachgewiesen. Das Plangebiet weist für die festgestellten Arten, insbesondere für die Arten Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus, eine Bedeutung als regelmäßig genutztes Jagdgebiet auf. Ein räumlicher Zusammenhang zu zentralen Lebensstätten (Wochenstuben) war nicht feststellbar. Das Quartierpotenzial im Plangebiet ist gering (überwiegend junger Baumbestand). Das Vorhandensein von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen mit Eignung als kleines Sommer- und/oder Zwischenquartier kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere im Dachbereich der Garage liegen Hinweise auf eine Nutzung durch Einzeltiere bzw. kleine Gruppe von 1 bis 3 Tieren vor.
Eine essentielle Bedeutung der Waldfläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden. Dafür war die registrierte Aktivitätsdichte zu gering.

Hinsichtlich der Habitatausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen von Zauneidechsen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Angetroffen wurden im Plangebiet lediglich Waldeidechsen.

Im Ergebnis der o.g. genannten Kartierungen konnte keine herausgehobene Biotop- und Artenschutzfunktion der Waldfläche im Plangebiet festgestellt werden. Von besonderer Planungsrelevanz ist lediglich die Saatkrähenkolonie, die sich an der Greifswalder Chaussee im straßenbegleitenden Gehölzbestand etabliert hat.

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen die folgenden grünordnerischen Entwicklungsziele formuliert:

- größtmöglicher Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee in einer Breite von mind. 7,00 m als anteiliger Brutplatz einer Saatkrähenkolonie sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes

- Erhalt von drei an der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Eichamt neugepflanzten Linden auf dem Grundstück des Nahversorgers

- Erhalt des Siedlungsgehölzes mit Jungbäumen an der Nordostgrenze des Plangebietes als Grünzäsur zum benachbarten Grundstück des Straßenbauamtes bzw. zum Boddenweg

- Pflanzung einer 3,00 m breiten Laubholzhecke entlang der Grenze des KiTa-Grundstücks und des Grundstücks der Wohnbebauung als Grünzäsur zum Grundstück des Straßenbauamtes bzw. zum Boddenweg

- Pflanzung einer 3,00 m breiten Laubholzhecke als Grünzäsur zwischen den Grundstücken des Nahversorgers, der KiTa und des Wohnhauses

Aus den o.g. grünordnerischen Entwicklungszielen leiten sich die folgenden grünordnerischen Festsetzungen ab:

Textliche Festsetzung Nr. 7.1:
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7.2:
Auf den Flächen mit der Kennzeichnung "PFG 1" und „PFG 2“ sind zweireihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm anzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7.3:
Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Südwest-Seite entlang der GFLR 1-Fläche mindestens sechs standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7.4:
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf die Festsetzung einer Begrünung von Stellplatzflächen für PKW wird verzichtet. Die konzentrierte Anordnung der Stellflächen ermöglicht einen weitgehenden Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzstruktur an der Greifswalder Chaussee. Damit ist auch in Verbindung mit den o.g. Pflanz- und Erhaltungsgeboten eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Eine Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 13ff BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V ist grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Kompensiert wird lediglich die Fällung von sechs an der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Eichamt angepflanzten Bäumen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bäumen um Kompensationspflanzungen handelt. Um die mit diesen Pflanzungen verbundenen Kompensationsbilanzen zu wahren, werden diese sechs Baumfällungen im Verhältnis 1:1 durch eine Neupflanzung von heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, kompensiert. Die sechs Ersatzpflanzungen erfolgen im allgemeinen Wohngebiet entlang des GFLR 1.

Ein Kompensationsbedarf, der sich aus dem Baumschutz ergeben könnte, besteht nicht, da im Plangebiet keine Bäume, die nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, gefällt werden.

Der Waldverlust wird forstrechtlich ausgeglichen. Auf den Waldausgleich wird hingewiesen (siehe Hinweise, Punkt 3).

Hinsichtlich der Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände wird weiterhin auf die gesetzliche Ausschlussfrist für die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen (Ausschlussfrist im Zeitraum 01.03. bis 30.09.). Diese Ausschlussfrist dient im Wesentlichen dem Schutz von Brutvögeln (Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von Jungvögeln). Zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von in möglichen Spaltenquartieren befindlichen Fledermäusen wird die Ausschlussfrist bis zum 30.11. verlängert. Als möglicher Fäll- und Rodungszeitraum verbleibt der Zeitraum vom 01.12. bis 28.02.

Der Abriss der Garage ist zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von Fledermäusen außerhalb der Sommerquartierzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen und durch einen Fledermausexperten zu begleiten.

Sollten im geplanten Zufahrtbereich zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ zum Fällzeitpunkt mehr als fünf Nester der Saat-Krähe vorhanden sein, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.11 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 eine Geräuschimmissionsprognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt worden[10]. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens bilden die Grundlage für die Festsetzung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

[10] Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros „Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke“ vom 23.12.2020

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Geräuschimmissionsprognose für die städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, zu berücksichtigten und in die Abwägung einzustellen. Die Orientierungswerte stellen aber keine Grenzwerte dar, die zwingend einzuhalten sind. Bei der Neuplanung von Baugebieten ist ihre Einhaltung oder Unterschreitung jedoch anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der schutzwürdigen Nutzung bezogen werden.

Für die Geräuschimmissionsprognose werden als Orientierungswerte
- für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 db(A) und nachts 45 db(A) bzw.40 db(A),
- für die geplante KiTa (Gebäude und Freigelände) tags 60 (55)[11] db(A) und nachts 50 db(A) bzw.45 db(A) und
- für Mischgebiete (M) tags 60 db(A) und nachts 50 bzw. 45 db(A)

herangezogen.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden.

Im Falle unvermeidbarer Überschreitungen der Orientierungswerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schallschutzmaßnahmen stellen bauliche Vorkehrungen als Abschirmung oder auch die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden dar (Dimensionierung gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Gemäß vorliegender Geräuschimmissionsprognose gehen Geräuschemissionen in Form von Verkehrslärm vom Straßenverkehr der Greifswalder Chaussee und in geringerem Umfang von der benachbarten Nebenstraße „Zur Steilküste“ aus.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald, wenngleich die Belastungen sehr gering sind und für das Vorhaben unerheblich sind.

Hinzu kommen Lärmemissionen von benachbarten Betrieben und Einrichtungen, die auf das Plangebiet als Gewerbelärm-Vorbelastung einwirken (u.a. ein Fahrzeug- und Maschinenhandel).

Im Plangebiet selbst werden die maßgeblichen Geräusche durch den geplanten Verbrauchermarkt einschließlich der betriebs- und geschäftsbedingten Einrichtungen emittiert, die in einem engen Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt stehen und eine Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem B-Plangebiet darstellen.

Die von der KiTa ausgehenden Geräuschemissionen beschränken sich auf den Bringe- und Abholverkehr, während die eigentlichen von den Kindern im Freien erzeugten Geräusche als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die KiTa sind nur die auf sie einwirkenden Immissionen relevant.

Im Einzelnen wurden folgende Geräuschquellen bzw. Emittenten in die Untersuchung eingestellt:

[11] gem. Empfehlung LAGUS-MV in: Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten, Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Rostock 2007

Lärmart	Geräuschquellen	Einzelemittent
Verkehrslärm	Greifswalder Chaussee	
	Zur Steilküste	
	Bahnlinie Stralsund-Greifswald	
Gewerbelärm-Vorbelastung aus der Umgebung des B-Plan-Gebietes	Trainingszentrum Stralsund des Polizei-Präsidiums Neubrandenburg	Pkw- und Kleintransporter-Stellplätze Gesprächssituation im Freien
	Straßenbauamt	Pkw-Stellplätze am Boddenweg Pkw-Stellplätze hinter SBA-Gebäude
	Mischgebiet, südlich angrenzend	Fahrzeugverkehr Aktivitäten im Innenhof Probelauf Baumaschinen
	Tankstelle	Treibstoffanlieferung Lkw-Tankvorgänge Pkw-Tankvorgänge Mehrproduktzapfsäulen Pkw-Tankvorgänge, Erdgas-Zapfsäule Pkw-Tankvorgänge Autogas-Zapfsäule Tankstellen-Shop Waschanlage Münz-Staubsauger Luftstation Lkw-Fahrten Pkw-Fahrten
Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem B-Plan-Gebiet	Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung im SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	Pkw-Stellplätze Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen Lkw-Anlieferung für den Nahversorgungsbetrieb Lkw-Halt und Rangieren vor der Ladezone Lkw-Kühlaggregat Kleintransporter-Warenanlieferung für den Backshop Haustechnische Anlagen
	Parkplatz KiTa	

Ausgehend von den schalltechnischen Daten der Geräuschemittenten wurden die Geräuschimmissionen an insgesamt 29 maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet und seinem Umfeld ermittelt und mit den zutreffenden schalltechnischen Richtwerten bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Zur vergleichenden Bewertung der Beeinträchtigung durch unterschiedliche Geräusche wird der jeweils gemessene und zeitlich gemittelte Schallpegel (Mittelungspegel) gegebenenfalls mit Zuschlägen versehen

- für die Ton- und Informationshaltigkeit des Geräusches, da Einzeltöne (Singen, Quietschen ...) störender wirken als ein gleich lautes

Rauschen und ein Informationsgehalt (Sprache ...) zusätzlich die Aufmerksamkeit lenkt,
- für die Impulshaltigkeit des Geräusches, da unregelmäßige kurze, lautere Schallimpulse störender wirken als ein gleichmäßiges Geräusch,
- für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit.

Durch Berücksichtigung der genannten Zuschläge erhält man den sogenannten Beurteilungspegel zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während einer bestimmten Beurteilungszeit. Dabei wird zwischen
- der Nachtzeit, dem Zeitraum von 22.00 Uhr bis morgens 6.00 Uhr und
- der Tagsituation, dem Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr

unterschieden.

Da einige der betroffenen Immissionsorte in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, sind für benachbarte gewerbliche Geräuscheinwirkungen zusätzlich die Ruhezeitenzuschläge von 6 db(A) zu folgenden Zeiten zu berücksichtigen:
- Ruhezeiten an Werktagen: von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Ergebnisse und bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen kommen die Berechnungen der Geräuschimmissionsprognose zu dem Ergebnis, das durch die Planung **in der Umgebung des Vorhabens keine Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum überschritten** werden. Im Falle einer Überdachung der Ladezone des Nahversorgers, wie es bei einigen Marktbetreibern üblich ist, könnte sich die zusätzliche Lärmeinwirkung an den Immissionsorten Fahrzeug- und Maschinenhandel Brehmer, Caravanstellplatz Brehmer sowie an den Wohnhäusern Greifswalder Chaussee 62E und 62F zudem reduzieren.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Lärm verursacht durch Kinder ist somit zu tolerieren (Privilegierung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch Straßen- und Schienenverkehrslärm keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Aufgrund von gewerblichen Lärmeinwirkungen werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 8.2:
Beim Nahversorger darf die Summe der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als L_{WA} = 80 dB (A) betragen.

Begründung:
Zum Schutz der geplanten KiTa und der geplanten Wohnbebauung nördlich des Nahversorgers wird für die haustechnischen Anlagen des Nahversorgers ein Schallleistungspegel von 80 dB(A) als Obergrenze festgesetzt.
Bei vergleichbaren Nahversorgern sind die Rückkühler der Kälteanlagen die dominierenden Geräuschquellen. Bisher wurden bei Discountern für diese Anlagen Schallleistungspegel zwischen überwiegend 70 und 80 dB(A) gemessen. Die festgesetzte Obergrenze stellt damit ein dem Stand der Lärm-

minderungstechnik entsprechende ohne weiteres zu erfüllende Anforderung dar.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3
Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des KiTa-Geländes auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten.
Die Lärmschutzwand muss folgende Eigenschaften aufweisen:
- *Schalldämm-Maß: $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06*
- *Schallabsorption: beidseitig $\Delta L_{A,\alpha,Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06*

Begründung:
Im südlich angrenzenden Mischgebiet befindet sich ein Fahrzeug- und Maschinenhandel. In diesem Betrieb werden u.a. Plattenrüttler regeneriert und zum Verkauf vorbereitet. Dabei findet ein Probelauf der Maschinen von bis zu 30 Minuten pro Tag statt, wobei impulsbehaftete Schallleistungspegel von bis zu 115 dB(A) erzeugt werden. Dadurch werden Immissionsrichtwerte am KiTa-Gebäude und am KiTA-Freigelände überschritten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am KiTa-Gebäude wird durch die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände gewährleistet (zum Standort der Lärmschutzwand siehe nachfolgende Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage der Lärmschutzwand auf dem Grundstück der KiTA (Geräuschimmissionsprognose, Ausschnitt Anlage 1)

Mit der Aufstellung der Lärmschutzwand wird zudem auch auf dem Freigelände der KiTa der Immissionswert tags für Mischgebiete unterschritten, der vom LAGUS-MV empfohlene maßgebliche Außenlärmpegel von 55 dB(A) wird jedoch trotz der Lärmschutzwand um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dies ist aber nur während der Erprobung der Plattenrüttler in 30 Minuten an wenigen Tagen im Jahr der Fall und auch nur bis zu der vom Betreiber des Fahrzeug- und Maschinenhandels geplanten Verlagerung der Plattenrüttler-Erprobung in eine schalltechnisch abschirmende Halle.

Im Rahmen der Gebäude- und Freiraumplanung der KiTa wird die bauliche Ausbildung der Lärmschutzwand in Abstimmung mit der REWA an die Anforderungen des Leitungsbestands angepasst.

Lärmpegelbereiche

Für einen ausreichenden passiven Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Mittels Rasterlärmkarte sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der ungünstigen Höhe von 6 Metern über Gelände im B-Plan-Gebiet dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm. Als Grundlage für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden die um 10 dB erhöhten Nachtwerte verwendet. Außerdem wurde gemäß DIN 4109 die Beurteilungspegel der linienhaften Quellen mit 3 dB beaufschlagt.

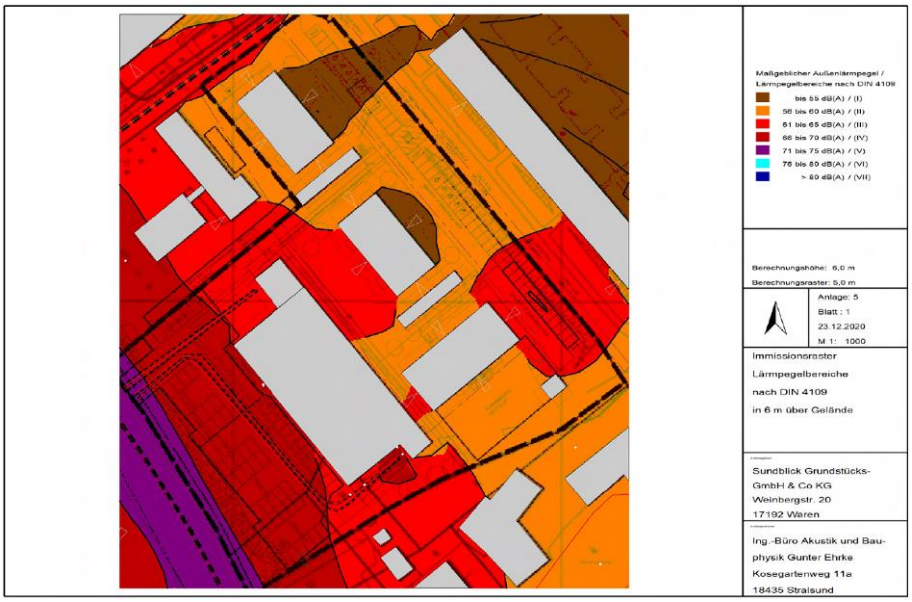


Abbildung 4: Immissionsraster Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in 6 m über Gelände, Beurteilungszeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr

Aus der Rasterlärmkarte ist ersichtlich, dass die Fassaden der schutzbedürftigen Gebäude (Wohnhäuser sowie KiTa) überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II sowie anteilig im Lärmpegelbereich III liegen. Damit ergeben sich normale Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen, nach geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführten Baukonstruktionen ohne Weiteres zu erfüllen sind.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte im Bereich der Außenfassaden werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 8.1:
Bei der Errichtung der Wohnhäuser und des KiTa-Gebäudes sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.
Es gelten die folgenden Anforderungen:

Lärmpegelbereich III: Wohngebäude: Südwest-Fassade des südlichen Wohngebäudes
KiTa-Gebäude: Südwest- und Nordost-Fassade
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/ Antragsteller/ Antragstellerin als Bestandteil der Bauvorlage ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteil zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

5.12 Klimaschutz (Klimawandel)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10% zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung,
- Photovoltaik auf Dächern, Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienz steigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Erneuerbaren Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Der Verpflichtete kann gemäß § 5 EEWärmeG wahlweise zwischen folgenden Anteilen der Energien entscheiden:

- solare Strahlungsenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 15 %,
- die Nutzung von gasförmiger Biomasse zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 30 %,
- die Nutzung von flüssiger und fester Biomasse bzw. von Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 %.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrich-

tung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan nicht vor.

- Das Plangebiet wird direkt durch die Buslinie 3 in Richtung Hauptbahnhof und Altstadt erschlossen. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO2-Emissionen vor.

- Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers dient ebenfalls einer Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO2-Emissionen

5.13 Auswirkungen auf Störfallbetriebe

Störfallbetriebe
Im Gebiet der Hansestadt Stralsund befinden sich zwei Störfallbetriebe. Es handelt sich um die Werft und die Biogasanlage (Am Umspannwerk 8). Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf den Betrieb der Werft und die Biogasanlage. Es erfolgt kein Heranrücken der Bebauung an diese Betriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der Achtungsbereiche der Störfallbetriebe.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

Um eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherzustellen, werden gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V zusätzliche Örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung
Die Dächer von Hauptgebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.
(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Bestandsbebauung und in den letzten Jahren entstandene Neubebauung auf dem angrenzenden B-Plangebiet Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ (Zur Steilküste, Am Strelasund) ist durch Flachdächer und flach geneigte Dächer geprägt. Korrespondierend mit den Vorschriften zur Dachgestaltung des angrenzenden B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“, sollen die Dächer der Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung ausgeführt werden. Dies soll gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich-gestalterisch an die östlich benachbarte Bebauung angliedert und ein gestalterischer Zusammenhang bzw. eine Entsprechung mit der Nachbarbebauung hergestellt wird.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Nahversorger“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der baulichen Anlage überragen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden anschließenden Verkehrsfläche sowie eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen Farben oder wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)

Für die am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll die Möglichkeit eröffnet werden, sich angemessen präsentieren zu können. Gleichzeitig soll Fremdwerbung, z. B. für ein Autohaus, ausgeschlossen werden, um die Werbeanlagen auf die Eigenwerbung der im Sondergebiet angebotenen Leistungen zu beschränken. Die Vorschriften zur Ausführung von Werbeanlagen dienen sowohl dem Schutz des Ortsbildes als auch der Verkehrssicherheit auf der Greifswalder Chaussee im Einwirkungsbereich. So können von Werbeanlagen grundsätzlich beeinträchtigende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgehen, z. B. wenn diese im Verhältnis zur sonstigen Bebauung überdimensioniert sind oder eine besonders auffällig bzw. eine aufdringliche Wirkung (z. B. Blinkreklame) haben. Die Festsetzung zur Höhe und die unzulässige Auskragung in den Straßenraum ist angemessen und berücksichtigt sowohl die Belange des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit als auch die Belange der Händler, sich präsentieren zu können.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 2 zuwiderhandelt.

Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Bauvorschriften ahnden zu können.

5.15 Städtebauliche Vergleichswerte

	Umfang	Anteil	Baufelder
Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	0,2698 ha	rd. 20 %	875 m²
Sondergebiet „Nahversorger“	0,5881 ha	rd. 43 %	2.625 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4878 ha	rd. 36 %	900 m²
Verkehrsfläche	0,0199 ha	rd. 1 %	
Geltungsbereich des B-Planes	1,3656 ha	100 %	4.400 m²
	~1,37 ha		

Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	24 Krippenplätze 45 Kindergartenplätze
Sondergebiet „Nahversorger“	Verkaufsfläche max. 1.000 m² zzgl. Verkaufsfläche eines Betriebes des Lebensmittelhandwerks max. 120 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser Bruttogeschossfläche insgesamt 2.700 m² 28 Wohneinheiten (WE) = 28 bis 56 Einwohner

6. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Trinkwasserschutzzone III
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof MV_WSG_1744_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977.
Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet im Regelfall nicht zulässig. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe. Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Im Winter ist ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

2. Kampfmittelfunde
Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund-Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

Hinweise

1. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom April 2021 und ein Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Grünordnerischer Fachbeitrag
Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. Waldumwandlung/Ersatzaufforstung
Nach § 15 Absatz 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Absatz 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz ausgeglichen (Kompensationsflächenpool Ummanz 1, Abbuchung von 39.993 Waldpunkten).

4. Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:
- Abriss der Garage im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen und Begleitung der Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß
  § 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September, zum Schutz von Brutvögeln sowie unter Beachtung einer Ausschlussfrist vom 1. März bis 30. November zum Schutz von Fledermäusen (möglicher Fäll- und Rodungszeitraum: 1. Dezember bis 28. Februar)
- Schutz der Saatkrähen-Kolonie an der Greifswalder Chaussee

5. Wasserstraße Strelasund
Bei der Bebauung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

6. Bodendenkmalschutz
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Wasserabfluss
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

8. Altlasten und Bodenschutz
Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.

9. Bodenschutz
Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

10. DIN 4109 (zu textl. Festsetzung 8.1)
Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018-01, Tabelle 7 (die DIN-Vorschrift kann im Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund eingesehen werden):

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [a]) und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[b])	50	45
7	VII	>80	[b])	[b])	50

[a]) An Außenteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Planrealisierung erfolgt über den jetzigen bzw. über die künftigen Vorhabenträger.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.08.2018
Erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	29.11. bis 13.12.2018
Öffentliche Auslegung und zweite Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	20.10. bis 20.11.2020
Zweite öffentliche Auslegung und dritte Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	23.03 bis 23.04.2021
Satzungsbeschluss, Rechtskraft	

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG vom 27. Juli 2011, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Hansestadt Stralsund, den……
HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	15.04.2021	x	x	
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	21.04.2021			x
7	Straßenbauamt Stralsund	12.04.2021	x	x	
15	Landesforst M-V	12.04.2021	x	x	
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	23.03.2021	x	x	
20	Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars	06.05.2021	x		
21	Gemeinde Lüssow über Amt Niepars	06.05.2021	x		
23	Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars	06.05.2021	x		
24	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	09.04.2021	x		
27	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	04.05.2021	x		
28	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	06.04.2021	x		
31	SWS Energie GmbH	23.03.2021		x	
32	GDMcom mbH	23.03.2021	x	x	
33	SWS Telnet GmbH	22.03.2021		x	
34	REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH	21.05.2021	x	x	
35	IHK zu Rostock	23.03.2021	x	x	
52	Landkreis Vorpommern-Rügen	21.04.2021	x	x	
P1	Einwender	29.03.2021			x

P2	Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG	29.06.2021	x		

Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU)** Schreiben vom 15.04.2021 Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine naturschutzrechtlichen Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.
	<u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Das B-Plangebiet befindet sich teilweise im 200-Meterbereich des Küstengewässers „Strelasund" in einem als Steilufer ausgewiesenen Bereich. Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Des Weiteren sind gemäß § 89 Abs. 3 LWaG Vorhaben an Steilküsten zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes des Landes M-V betroffen sind und somit keine Versagensgründe im Sinne des § 89 Abs. 2 und 3 LWaG vorliegen.

	Referenzhochwasserstand" des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt im vom Vorhaben betroffenen Küstenabschnitt des Strelasunds der Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,60 m NHN. Durch das B-Plangebiet sind keine vorhandenen oder geplanten Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes des Landes M-V betroffen. Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG werden nicht nachteilig berührt. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes über 15,00 m NHN (Abschätzung aus dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GOI-MV) und eines Abstandes des Plangebietes von ca. 145 m zur Steiluferoberkante ist eine Überflutungsgefährdung infolge einer Sturmflut oder eine Gefährdung infolge Steiluferrückgang nicht ersichtlich. Versagensgründe im Sinne des § 89 Abs. 2 und 3 LWaG liegen somit nicht vor.	
	<u>Wasserwirtschaft/ Regenentwässerung</u> Mit Bescheid vom 09.02.2016 wurde der Hansestadt Stralsund die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich der Hansestadt Stralsund in den Strelasund einschließlich Fährkanal, Semlower Kanal, Badenkanal, Langenkanal und Heilgeistkanal (Küstengewässer) erteilt. Da entsprechend Pkt. 5.8.2 „Ver- und Entsorgung/ Trinkwasser", Abschnitt „Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser" das aus dem B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in den Strelasund eingeleitet werden soll, ist eine Änderung der Erlaubnis zu beantragen. Ich weise darauf hin, dass für die Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption, die Bewertung der Niederschlagswassereinleitung und hieraus resultierend die ggf. erforderliche Behandlung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung der Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Strelasund ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu beantragen. Die Stellungnahme des StALU wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.

	des einzuleitenden Niederschlagswassers die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) „Grund sätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden ist. Das bisher anzuwendende Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wurde mit der Einführung der o. g. Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK- A/M 3) in Bezug auf die Einleitung in Oberflächengewässer, ersetzt.	
	<u>Altlasten- und Bodenschutz</u> Durch die Anpassung des Bebauungskonzeptes im 2. Entwurf wird meine ursprüngliche Stellungnahme vom 02.01.2019 nicht berührt. Sie behält bezüglich der Aussagen zur Altlastenthematik ihre Gültigkeit. Stellungnahme vom 02.01.2019: Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung durchgeführt. Dabei wurden die Anlagen einer ehemaligen Tankstelle ausgebaut und der Boden bis zu den vorgegebenen Zielwerten (MKW: 1000 mg/kg, PAK: 20 mg/kg; BTEX: 20 mg/kg) ausgetauscht. Durchgeführt wurde die Maßnahme vom BBL M-V, Geschäftsbereich Greifswald. Da die Sanierung erfolgreich war, ist der Standort im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes als saniert gekennzeichnet und gelöscht worden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen. Für den Bereich der KITA wird empfohlen im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes vorsorglich Oberboden-Mischproben untersuchen zu lassen (Parameter: PAK16 sowie die Schwermetalle Blei, Cadmium und Zink) und hinsichtlich der Eignung für	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Teil B unter Pkt. IV Hinweise und in der Begründung unter Pkt. 6 Hinweise ist bereits folgender Passus enthalten: „Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.“ Zusätzlich wird die Begründung unter Punkt 4.5 Baugrund wie folgt ergänzt: „Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.“ Darüber hinaus gehende Hinweise sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Sie werden

	die geplante Nutzung gutachterlich zu bewerten.	an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.
	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. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht berührt werden.
	Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Abfallrechts, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.
2	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V** Schreiben vom 21.04.2021 Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof" der Hansestadt Stralsund, 2. Entwurf vom Dezember 2020 [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof" der Hansestadt Stralsund, 2. Entwurf vom Dezember 2020 [3] Geräuschimmissionsprognose, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Berichts-Nr.: A19645-2, vom 23.12.2020	
	Seitens des LUNG wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen von [1] unter 8.1 die *Nordost-Fassade* der KiTA nicht aufgeführt ist und die in [2] enthaltenen Festsetzungen *Textliche Festsetzung Nr. 8.3*	Den Anregungen wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.3 werden – wie in der Begründung ausgeführt – zur Satzungsfassung aktualisiert und ergänzt.

	Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des KiTa-Geländes auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten. *Die Lärmschutzwand muss folgende Eigenschaften aufweisen:* *- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA, R, Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06* *- Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{LA, R, Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06* zur Lärmschutzwand gänzlich fehlen.	
	Die in [3] vorgeschlagene Festsetzung des Gutachters wird seitens des LUNG befürwortet und sollte ebenfalls in [1] übernommen werden. *2. Bei der Kita sind an der Nord-Ost-Fassade keine Schlafräume zulässig.*	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Überschreitung ist durch den geplanten Betrieb der Kita bedingt und kann in Kauf genommen werden, da die Kita praktisch nur durch die eigenen betriebsbedingten Parkvorgänge gestört wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf die einzuhaltenden Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ verwiesen. Weiterhin erfolgt eine baukörperbezogene Festsetzung des Baufeldes, mit der sichergestellt wird, dass nur die Giebelseite zum Parkplatz der Kita zeigt und somit eine Raumgestaltung ermöglich wird, bei der keine Anordnung von Schlafräumen an der Nordostfassade zwingend erforderlich ist.
	Das LUNG ist weiterhin der Ansicht, dass der Ausschluss nächtlicher Belieferungen nicht den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht. Insbesondere da noch unklar ist, welcher Marktbetreiber sich im Plangebiet ansiedelt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der künftige Betreiber des Nahversorgers ist dazu verpflichtet, die Immissionsrichtwerte bezüglich der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten. Ob dies durch den Ausschluss einer nächtlichen Anlieferung oder durch eine Einhausung der Ladezone erfolgt, liegt im Ermessen des Betreibers.
7	**Straßenbauamt Stralsund** Schreiben vom 12.04.2021	

	Zu dem Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ der Hansestadt Stralsund habe ich als Nutzer der Immobilie Greifswalder Chaussee 63 b keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird: Im Plangebiet befindet sich ein Funkmast. Der Funkmast ist erforderlich für den Funkverkehr der Straßenmeistereien im Verantwortungsbereich des Straßenbauamtes Stralsund. Hierüber laufen allen zeitnahen Informationen zu den Behinderungen, Unfällen, Reparaturen am übertragenen Verkehrsnetz im Zuständigkeitsbereich des SBA Stralsund. Ansprechpartner als Träger öffentlicher Belange für den Funkmast ist das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Funkmast für den Funkverkehr der Straßenmeistereien im Verantwortungsbereich des Straßenbauamtes Stralsund wird nicht überplant. Der erforderliche Mindestabstand von baulichen Anlagen zum Funkmast wird eingehalten.
15	**Landesforst M-V** Schreiben vom 12.04.2021 Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich zur vorgelegten Planung für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) wie folgt Stellung: Dem o.g. 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund wird aus forstbehördlicher und forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 23.11.2020 eine Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG durch die untere Forstbehörde erteilt, welche die Umwandlung der Waldflächen in Aussicht stellt.	Die Zustimmung der Landesforst M-V zum Bebauungsplan Nr. 67 wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Begründung:</u> Durch den B-Plan Entwurf werden Waldflächen in der Gemarkung Andershof, Flur 1 auf den Flurstücken 24/47 tlw., 24/28 tlw., 157/3 und 158/4 überplant. Wald im Sinne des § 2 des LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Be-	Es wird zur Kenntnis genommen, wie die Landesforst M-V ihre Zustimmung begründet und über den Stand der Waldumwandlung informiert.

	wuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren. Die Überplanung dieser Waldflächen erfüllt laut § 15 LWaldG den Tatbestand der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Gemäß § 15 Abs. LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden. Der Hansestadt Stralsund fehlen nach den aktuellen Ermittlungen insgesamt knapp 300 Kinderbetreuungsplätze. Die Nachfrage kann aktuell lediglich durch eine Einrichtung am Boddenweg 4 gedeckt werden und der aktuell steigenden Nachfrage nicht gerecht werden. Durch die realisierten B-Pläne Nr. 62, Nr. 63 und Nr. 32 der Stadt Stralsund werden in den neu bebauten Gebieten bis zu 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil an jungen Familien mit kleineren Kindern liegt voraussichtlich über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt der Bedarf an Betreuungsplätzen und Kindereinrichtungen, weswegen die Umwandlung der Waldflächen zwingend notwendig erachtet wird. Die städtebauliche Integration der Versorgungsstandorte soll neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstrukturen, sowie der sparsamen Flächeninanspruchnahme dienen, um so einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten. Diesbezüglich ist die Errichtung eines Nahversorgers an diesem Standort für die Entwicklung der Hansestadt Stralsund erforderlich. Im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund ist mit der ersten Stellungnahme der unteren Forstbehörde eine Alternativprüfung durchgeführt worden. Im Umfeld des beplanten Standortes gibt es nach vorliegenden B-Planunterlagen zur 2. Be-	

	teiligung der Träger öffentlicher Belange keine verfügbaren Grundstücke mit entsprechendem Flächenpotential. Der Standort Nr. 13 gemäß Anlage 1 des Entwurfs zum B-Plan Nr. 67 ist eine Teilfläche der Gewerbebranche des ehemaligen landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes und steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Zudem scheidet diese wegen Mangels der städtebaulich integrierten Lage aus. Dies trifft ebenso auf den Einzelhandelskomplex REAL/Aldi zu und ist eine wesentliche Begründung für den Wegfall der Einstufung als ein zentraler Versorgungsbereich. Die Waldfunktionen werden in Anlehnung an einen bundesweit einheitlichen Leitfaden zur Kartierung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes und nach ergänzenden Kriterien des Erläuterungsbands für die Waldfunktionenkartierung Mecklenburg-Vorpommerns, beispielsweise nach speziellen Lageparametern oder Waldeigenschaften kartiert. Der tatsächliche Erfüllungsgrad der einzelnen Waldfunktionen kann im Zuge der Ermessensentscheidung im Einzelfall zusätzlich begründet und fachlich bewertet werden. Gemäß der Waldfunktionskartierung (WFK) M-V haben örtliche Wälder im Abstand von bis zu 300 m zu Küstenmittelwasserlinie eine besondere Schutz- und Erholungsfunktion. Demnach handelt sich bei der o.g. Waldfläche um Küstenschutzwald im Sinne der WFK. Die Zuordnung der o.g. besonderen Waldfunktionen erfolgt ausschließlich nach der WFK und damit lediglich nach dem Kriterium der Lage der Waldfläche, unabhängig von den in der Örtlichkeit tatsächlich ausgeprägten Funktionen. Aufgrund der Lage der o.g. Fläche scheiden Wirkungen auf den Schutz von Küstengewässern oder die Stabilität von Steilufern als Erosionsschutz aus. Des Weiteren bedingt die Lage an der Hauptstraße (Greifswalder Chaussee, Frequentierung von mehr als 5.000 KfZ/Jahr) eine Einstufung als Lärm-	

	schutzwald im Sinne der WFK. Für einen wirksamen Lärmschutz fehlen der sukzessiv aufgewachsenen Waldfläche aktuell eine entsprechende Struktur, sowie ein gestufter und dichter Aufbau. Die Lärmschutzfunktion des Waldes tritt damit ebenfalls in den Hintergrund. Eine Erholungsnutzung innerhalb dieser Neuwaldfläche ist aktuell eher gering. Es sind keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen vorhanden. Somit wurden Belange des Küstenschutzes, des Lärmschutzes und der Erholungsfunktion des Waldes berücksichtigt und in diesem Ermessensprozess für die Neuwaldfläche insgesamt als eher gering bewertet. Sie sind in Ihrer Ausprägung im Plangebiet dennoch grundsätzlich vorhanden. Als Ausgleich des flächenmäßigen Eingriffes in den Wald wird dieser über den Flächenpool Nr. 6 in der Gemarkung Ummanz erbracht. Im Ergebnis ergeben sich für die dauerhafte Umwandlungsfläche von ca. 12.119 m² mit ca. 39.993 Waldpunkten. Die exakte Waldbilanz ist im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens der unteren Forstbehörde vorzulegen. Die tatsächliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 15 LWaldG ist in einem separaten Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu führen. Ein erster Waldumwandlungsantrag mit einem Flächenumfang von 0,8950 ha für das Sondergebiet Nahversorger liegt der Forstbehörde mit Schreiben vom 10.03.2021 bereits vor.	
16	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom 23.03.2021 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	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es prinzipiell keine Einwände zur geplanten Baumaßnahme gibt. Die Hinweise sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der Telekom wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.

	dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Eine Entscheidung ob ein Ausbau im B-Plan erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. 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 un-	Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. Hierzu zählt auch der notwendige Abschluss eines Erschließungsvertrages. Die Erschließung wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit der Telekom abgestimmt.

	teranderem, Zitat:" Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden." Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
28	**Universitäts- und Hansestadt Greifswald** Schreiben vom 06.04.2021 Die Stadt Stralsund beabsichtigt mit dem B-Plan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof" die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, ein allgemeines Wohngebiet und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorger auf insgesamt ca. 1,37 ha Fläche zu schaffen. Die Planungsziele werden von Seiten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald positiv bewertet. Die angestrebte Entwicklung eines städtebaulich integrierten Standortes u.a. mit Wohn-Nachfolgeeinrichtungen wird begrüßt. Zum 2. Entwurf des o.g. B-Plans bestehen keine Hinweise und Anregungen. Abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hansestadt werden nicht negativ berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Planungsziele positiv bewertet und kein Hinweise und Anregungen bestehen.
31	**SWS Energie GmbH** Schreiben vom 23.03.2021	

	<u>Stellungnahme Fachbereich Strom:</u> anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage). <u>Stellungnahme Fachbereich Gas / Fernwärme</u> anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk. Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.) Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der SWS Energie GmbH wird an den Erschließungsträger/ Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. Die Erschließung wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit der SWS abgestimmt. Der Leitungsbestand (Strom, Gas, Fernmeldekabel) befindet sich im Bereich der Greifswalder Chaussee. Es ist keine Überbauung oder Überpflanzung der Leistungen geplant.
	Wir verweisen auf unser Schreiben mit der Stellungnahme vom 04.12.2018. Diese ist weiterhin inhaltlich gültig: Die Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie sowie Anschluss an das Gasnetz wird durch die SWS Netze GmbH abgesichert. Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Erschließungsvereinbarung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die SWS Netze GmbH die Erschließung des Gebietes mit Strom und Gas abgesichert wird, was eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des B-Planes ist. Die Hinweise zur Leitungsverlegung und zur Erschließungsvereinbarung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind kein Belang der Bauleitplanung und sind bei der

	zwischen dem Erschließer und der SWS Netze GmbH abgeschlossen. Seitens der SWS Netze (Sparte Strom) ist eine Erschließung möglich. Wir bitten diese im Zuge der Planungsaktivitäten zu berücksichtigen. Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die äußere Erschließung ist in den angrenzenden Straßen „Zur Steilküste“ und „Boddenweg“ vorhanden.	Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
32	**GDMcom mbH** Schreiben vom 23.03.2021 bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> Zum geplanten 2. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 67 bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise: 1. Aus der anliegenden Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass sich die *stillgelegte* ONTRAS- Ferngasleitung FGL 92 innerhalb der räumlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch LWL-Anlage/n im gemeinsamen Eigentum der ONTRAS und der SWS Telnet befinden. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zu der SWS Telnet GmbH im „Anhang - Auskunft Allgemein“ unserer Stellungnahme. 2. In der Begründung zum 2. Entwurf ist auf das Vorhandensein der Anlagen hinzuweisen, z.B. durch Ergänzung unter Pkt. 6. 3. In der Planzeichnung ist die Grobtrasse der *stillgelegten* FGL 92 darzustellen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ONTRAS Gastransport GmbH grundsätzlich keine Einwände hat. Die Hinweise sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der GDMcom mbH wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. In der Begründung erfolgt unter Punkt „4.2 Nutzung des Plangebietes“ eine Ergänzung, dass parallel zur Greifswalder Chaussee das Grundstück des Nahversorgers bzw. dessen Zufahrtsbereich von der stillgelegten Ferngasleitung FGL 92 betroffen ist.

	4. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. 5. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich. Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 92 kann die *stillgelegte* Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den Betreiber/Dienstleister der Anlage. Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen. 6. Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen (auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen. 7. Die vorgenommenen Änderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen. 8. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen. 9. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.	
33	**SWS Telnet GmbH** Schreiben vom 22.03.2021 Im Bereich Ihrer o. g. Planungsmaßnahme befindet sich ein PE-HD 50 x 4,6 DN 40 Kabelschutzrohr der SWS Telnet GmbH. Den genauen Trassenverlauf entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan. Das Kabelschutzrohr wurde in einer offenen Baumaßnahme der SWS Energie	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der SWS Telnet GmbH wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschlie-

	GmbH, Fachbereich Strom, mitverlegt und befindet sich in einer Tiefenlage von ca. 0,60 - 0,90 m. Das Kabelschutzrohr ist mit Lichtwellen- und Fernmeldekabeln belegt, welche nicht beschädigt werden dürfen. Sollten die Planungen und spätere Bauausführung unsere Anlagen berühren, ist vor Baubeginn eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der SWS Telnet GmbH erforderlich.	ßung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. Die Erschließung wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit der SWS abgestimmt. Das Kabelschutzrohr (PE-HD) befindet sich im Bereich des straßenbegleitenden Geh- und Radwegs an der Greifswalder Chaussee.
34	**REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH** Schreiben vom 21.05.2021 wir haben den B-Plan mit Stand Dezember 2020 mit der uns vorliegenden hydraulischen Berechnung (getätigt durch neuvia ingenieure) mit Stand vom 12.02.2020 verglichen. Dabei ist die zusätzliche Versiegelung der B-Planflächen mit den Wasserspiegellinien der Hydraulik in Beziehung gesetzt worden. Durch die zusätzliche Versiegelung des B-Planes ist zwangsläufig mit einem höheren Abfluss zu rechnen. An dem Einleitpunkt des B-Planes besteht jedoch noch ausreichend Puffer, sodass keine Abflussprobleme erwartet werden. Die Stellungnahmen der REWA zum B-Plan vom 07.12.2018 und 20.11.2020 haben weiterhin Gültigkeit. Die entsprechenden Punkte der Stellungnahmen sind in den B-Plan eingearbeitet, sodass von Seiten der REWA keine Bedenken zum B-Plan bestehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der REWA mbH keine Bedenken bestehen und mit der zusätzlichen Versiegelung keine Abflussprobleme erwartet werden. Dies stellt eine wesentliche Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des Plangebietes dar.
35	**IHK zu Rostock** Schreiben vom 23.03.2021 Mit der Planung soll die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm, einer Kindertagesstätte sowie ergänzend einer Wohnanlage vorbereitet werden. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wird daher grundsätzlich von der IHK zu Rostock begrüßt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

	In Bezug auf die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist das Bestreben, eine bestehende Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz zwischen der Kreuzung Frankendamm und Andershof zu schließen, positiv zu bewerten. Die Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung steht dabei im Vordergrund.	
	In Anbetracht der räumlichen Nähe zum bisher als „Stadtteilzentrum Süd/Andershof“ zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum) eingestuften Einzelhandelskomplex mit dem real-Markt und Aldi, kann diese Netzlücke mit dem Vorhaben, unserer Meinung nach, nur bedingt geschlossen werden. Da jedoch ein städtebaulich integrierter Alternativstandort nicht zur Verfügung steht und sich mit dem Vorhaben der Anteil der fußläufig versorgten Einwohner in Andershof und in den Neubaugebieten Sundblick und „Alte Gärtnerei“ wesentlich steigern lässt, ist die Standortwahl nachvollziehbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee kann ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 800 bis 1.000 m² am avisierten Standort die Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum deutlich verbessern und stärken. Im Untersuchungsraum zu diesem Standort bestehen keine Standortalternativen, die über ausreichend Flächenpotenziale verfügen und für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Nahversorgers in Frage kämen. Insofern kann die Nahversorgung für die Frankensiedlung und das Stadtgebiet Süd gestärkt und die quantitative Unterversorgung im Gebiet nur dann verringert werden, wenn am Standort an der Greifswalder Chaussee ein zukunftsfähiger Nahversorger angesiedelt wird.
	Eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt, ist nicht gegeben. Insbesondere auch deshalb nicht, weil das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Hansestadt Stralsund als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene „Stadtteilzentrum Süd/Andershof“ mit der Fortschreibung diesen Status zukünftig verlieren wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
52	**Landkreis Vorpommern-Rügen** Schreiben vom 21.04.2021 <u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf, der die Schaf-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht gibt.

	fung von Baurecht für eine Kindertagesstätte, für Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion sowie für ein allgemeines Wohngebiet vorsieht.	
	<u>Bodenschutz</u> Im Plangebiet befinden sich die zwei sanierten Altstandorte der ehemaligen Tankstelle nebst Waschrampen etc. des Eichamtes und die Kfz-Abstellflächen und Werkstatthallen der ehemaligen Bereitschaftspolizei. Trotz erfolgter Sanierungen der ehemaligen Bereitschaftspolizei können punktuelle Restbelastungen vorhanden sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche nicht verwertbar und als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen. Sollten bei den Tiefbauarbeiten konkrete Anzeichen auf eine schädliche Bodenveränderung oder das Entstehen einer solchen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt, die mit der geplanten sensiblen Folgenutzung als Kinderspielflächen und Kita nicht vereinbar sind. Daher sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Für den Bereich der KITA wird empfohlen im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes Oberboden-Mischproben auf die Parameter PAK16 (Benzo(a)pyren) sowie Schwermetalle, Blei, Cadmium und Zink durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro untersuchen zu lassen und hinsichtlich der Eignung für die geplante Nutzung zu bewerten. Die Untersuchungsergeb-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Teil B unter Pkt. IV Hinweise und in der Begründung unter Pkt. 6 Hinweise ist bereits folgender Passus enthalten: „Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen." Zusätzlich wird die Begründung unter Punkt 4.5 Baugrund wie folgt ergänzt: „Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich." Darüber hinaus gehende Hinweise sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.

	nisse sind beim Fachgebiet Umweltschutz (untere Bodenschutzbehörde) einzureichen.	
	<u>Wasserwirtschaft</u> Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof 1. Die diesbezüglichen Hinweise aus meiner Stellungnahme zum Entwurf Stand Juli 2020 wurden in den Begründungsteil nachrichtlich übernommen. Die Aussagen zur Abwasserbeseitigung behalten weiterhin Gültigkeit: Alles häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist, wie vorgesehen, dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Das auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die öffentliche Regenwasserkanalisation in den Strelasund geleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde nur für das B-Plan-Gebiet selbst nachgewiesen. Der Anschluss soll an das bestehende Leitungsnetz erfolgen, das bereits jetzt bereichsweise überlastet ist. Die ausreichende Leistungsfähigkeit ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen sicher zu stellen. Die Planung ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser gemäß EG-WRRL derzeit nicht abschließend beurteilungsfähig. Im Dezember 2020 wurden die Bewirtschaftungspläne für den Zeitraum 2022-2027 im Entwurf bekannt gemacht. Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP_KO_4_16. Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung geplant. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof I bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Wenn der sich im Plangebiet ergebende Wasserbedarf nicht durch einen Rückgang des Bedarfs in einem anderen Stadtteil oder	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Hier werden auch die erforderlichen Nachweise geführt. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Gemäß der Stellungnahme der REWA mbH vom 21.05.2021 bestehen keine Bedenken zum B-Plan. Auch die mit dem 2. Entwurf geplante zusätzliche Versiegelung lässt auf der Grundlage der vorliegenden hydraulischen Berechnung keine Abflussprobleme erwarten. Die REWA mbH hat bereits in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2018 erklärt, dass sie das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Trinkwasserbereitstellung durch die REWA mbH auf der Grundlage bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse erfolgt. Eine Prüfpflicht würde sich nur ergeben, wenn tatsächlich bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse angepasst werden müssten. Die Prüfpflicht läge in diesem Fall jedoch bei der REWA mbH als Wasserförderer und nicht beim Endverbraucher.

	dem nahen Umland ausgeglichen werden kann, ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen. Die notwendigen Inhalte der Prüfung sind mit dem Dezernat 320 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie abzustimmen. Andernfalls ist der Nachweis zu führen, dass sich die Entnahmen für die öffentliche Wasserversorgung im betroffenen Grundwasserkörper durch die Planung nicht erhöhen.	
	<u>Naturschutz</u> Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass ein Antrag auf Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V noch aussteht. Das Einvernehmen gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG M-V wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde noch nicht erteilt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Naturschutzes keine Bedenken bestehen. Das Einvernehmen der UNB zur Waldumwandlung wird eingeholt. Der Antrag auf Waldumwandlung für das Grundstück des Nahversorgers liegt der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vor.
	<u>Artenschutz</u> In Bezug auf die FM-VM1 verweist die UNB erneut auf die bereits erfolgten Hinweise zur ursprünglichen B-Planung: „Im beigefügten Bericht zur Fledermauskartierung (S. 4) wird von der Kartiererin empfohlen, potenzielle Quartierbäume im unbelaubten Zustand erneut zu untersuchen - dieses wurde bislang augenscheinlich nicht durchgeführt und sollte noch nachgeholt werden (einschließlich der älteren Pappeln im Osten, soweit diese aufgrund des Vorhabens gefällt werden sollen).“ Sowie „Im Maßnahmenblatt „Fledermäuse" ist nicht geklärt, wie mit möglicherweise gefundenen Fledermäusen (vermutlich dann winterschlafend) umgegangen werden soll. Hier sind das Vorgehen vorab zu klären und auch für die aufgezählten Arten entsprechend geeignete Quartiere zur Umsetzung vorzuschlagen (einschließlich des Nachweises, dass diese Quartiere auch kurzfristig zugänglich sind - Absprache/Kontaktaufnahme mit dem/der Quartierbetreuer/in und Eigentümer/in)“.	Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Baufeldfreimachung bzw. Waldrodung und die bauliche Umsetzung der Planungsvorhaben. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Information zum Sachstand: Die geforderten ergänzenden faunistischen Untersuchungen wurden im Auftrag des Investors durch das Büro „Ortlieb Ökologische Dienste“ am 24. und 26. März 2021 in Vorbereitung der Waldrodung auf dem Grundstück des Nahversorgers vorgenommen (Kontrolle des aktuellen Brutvogelbestands, Kontrolle potentieller Habitatbäume für Fledermäuse und unterirdischer Hohlräume). Der Bericht wurde der UNB am 19. April 2021 vorgelegt, um das Einvernehmen der UNB für die Waldrodung zu erlangen. Der Bericht kommt zur folgenden Aussage: *„Bei Fällarbeiten im Zeitraum von 01. November 2021 bis 31. Januar 2022 sind keine weiteren Kontrollen oder Erfassungen von Vögeln und Fledermäusen not-*

	Es ist in diesem Zusammenhang nicht klar, warum Wochenstuben oder Winterquartiere auf jeden Fall ausgeschlossen werden können, wo doch ursprünglich noch eine Kartierung der Baumquartiere im unbelaubten Zustand empfohlen wurde. Auch größere Männchenquartiere oder Zwischenquartiere mit mehreren Tieren sind nicht *per se* auszuschließen. In Bezug auf „kleinere Quartiere“ ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, warum auf jeden Fall geeignete Quartierstrukturen im Umfeld vorhanden wären und ohne tatsächliche Untersuchung der Verlust von potenziellen Quartieren nicht zum Auslösen des Schädigungsverbotes kommen würde. Es ist zunächst durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen, dass diese Strukturen tatsächlich vorhanden und nutzbar sind. Alternativ können entsprechend neue Quartiere als Ausgleich für die potenziell zerstörten geschaffen werden. Hierbei wird auch nochmal auf die Anwendung des Worst Case Szenarios (vgl. Leitfaden Artenschutz in der Planfeststellung/Genehmigung des LUNG, S. 40) verwiesen. Die derzeitig in den Untersuchungen und im AFB dargestellten Potenziale bzw. Funde von Fledermauskot hätten inzwischen durch Kartierungen weiter aufgeklärt werden können - die Bestandsaufnahmen stammen aber augenscheinlich weiterhin nur aus dem Jahr 2018 und wurden trotz Hinweisen nicht weiter substantiell ergänzt. Die Betrachtungen hinsichtlich der Zugriffsverbote sind daher weiterhin als vorläufig zu betrachten bzw. im Hinblick auf die Einschätzungen zu Schädigungs- und Störungsverbot auch nicht nachvollziehbar da es noch ein Ermittlungsdefizit hinsichtlich des Quartierpotenzials gibt. Den Hinweisen zu den möglichen unterirdischen Hohl- oder Kellerräumen (siehe alte Stellungnahme) wurde bislang offensichtlich auch noch nicht nachgegangen und es finden sich hierzu keine Hinweise im AFB. Im Gebiet vorhandene Schächte (die auch für Fledermäuse passierbar sind) weisen	*wendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden.*“ Der Investor plant, die Waldrodung entsprechend zeitlich einzuordnen.

	hier auf ein Potenzial für Winterquartiere hin. Möglicherweise befinden sich Einflüge auch nicht auf dem Gelände, da es im Bereich der ehemaligen Bereitschaftspolizei größere und zum Teil miteinander verbundene Kellerräume gab und möglicherweise auch noch gibt.	
	Ein komplettes Abschichten der Thematik auf die Umsetzungsphase ist auch nicht ohne Weiteres und ohne zusätzliche Untersuchungen statthaft, da dann möglicherweise durch den Fund von Tieren Verbotstatbestände ausgelöst werden würden (vgl. auch letzte Stellungnahme und obiges Zitat). Hierbei wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Aufstellung von B-Plänen der besondere Artenschutz lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird oder wurde.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ein komplettes Abschichten auf die Umsetzungsphase ist nicht erfolgt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten eine Brutvogel- und eine Fledermauskartierung sowie eine Einschätzung des Habitatpotentials des Gebietes für die Zauneidechse.
	Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist nachrichtlich folgender Hinweis mit in die Planzeichnung zu übernehmen: „Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit§ 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“ Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, ist daher parallel zum	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Sie sind keine Belange der Bauleitplanung. Der besondere Artenschutz ist fachlich qualifiziert vor Beginn der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben unter Einbeziehung der UNB abzuarbeiten. Eine Ergänzung der Hinweise ist nicht erforderlich, da der Artenschutz der Verwirklichung des Planes nicht entgegensteht und der Investor sich bereits in intensiven Verhandlungen mit der UNB befindet. Hinweis zum Sachstand: Für die Errichtung des Nahversorgers im Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 33 BauGB. Die Waldumwandlung für das Grundstück des Nahversorgers zzgl. 30 m Waldabstandsbereich ist beantragt. Die Genehmigung der Waldumwandlung erfolgt durch das Forstamt unter Einvernehmen mit der UNB. Die von der UNB geforderten zusätzlichen faunistischen Untersuchungen wurden durchgeführt. Der Kartierbericht wurde der UNB am 19. April 2021 übergeben. Die Rodung ist frühestens ab November 2021 geplant. Es bleibt damit ausreichend Zeit, die artenschutzrechtlichen Erfordernisse abschließend zu klären. Insofern wird der Forderung der UNB inhaltlich vollumfänglich gefolgt.

	Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine artenschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.	
	In Bezug auf die Thematik Saatkrähen, ist festzustellen, dass sich Krähen in Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs angesiedelt haben, so dass bei Umsetzung des B-Plans die Fortpflanzungszeiten zu berücksichtigen sind und störende Arbeiten nicht zulässig sind, da es ansonsten zu vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen könnte - dieses hängt auch von der aktuellen Anzahl der Brutpaare in der Kolonie ab. Hier ist auf jeden Fall im Vorfeld das Vorgehen mit der UNB genau abzustimmen, bevor es zur Baufeldberäumung kommt - auf die separat zu beantragende artenschutzrechtliche Genehmigung wurde bereits verwiesen. Sollte es vor der Waldumwandlung zur Baufeldfreimachung kommen, so ist aus Sicht der UNB die Regelung des § 44 (4) BNatSchG nicht einschlägig. Hier müsste jedoch die zuständige Forstbehörde klären, ob aus ihrer Sicht das Fällen nicht hiebreifer Bestände, wie im § 12 (1) Nr. 6 LWaldG MV aufgeführt, noch im vorliegenden Fall als ordnungsgemäße Forstwirtschaft gilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Baufeldfreimachung im Zuge der baulichen Umsetzung der Planungsvorhaben und ist somit kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Hinweis zum Sachstand: Der Bauträger des Nahversorgers plant die Durchführung der Waldrodung außerhalb der Brutzeit der Saatkrähen im Zeitraum 01. November 2021 bis 31. Januar 2022.
	Im Übrigen wird in Ergänzung der ursprünglichen Hinweise noch auf das durch die Bebauung (und mit der Änderung der ursprünglichen B-Planung stärkeren Überbauung bzw. geringeren Eingrünung) gestiegene Kollisionsrisiko für Vögel anlagenbedingt durch die zu erwartenden großen Glas- bzw. Fensterflächen hingewiesen (i.e. Tötungs- und Verletzungsrisiko). Hier sind im Rahmen des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen und im B-Plan festzuschreiben, dass Vögel durch Spiegelungen an den Glasflächen nicht irritiert werden und kollidieren.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Kollision mit Glas- und Fensterflächen gehört für Vögel im Siedlungsbereich zum allgemeinen Risiko. Mit den Festsetzungen im B-Plan wird zudem kein Baurecht für Gebäude geschaffen, bei denen ein unzumutbares Kollisionsrisiko zu erwarten wäre.
	In Bezug auf die BV-VM1 wird in Ergänzung zur alten Stellungnahme darauf hingewiesen, dass einige der nachgewiesenen Arten (z.B. Ringeltaube) zum Teil bereits im Februar bei geeigneten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Baufeldfreimachung im Zuge der baulichen Umsetzung der Planungsvorgaben und ist somit kein Belang der Bauleitplanung.

	milden Temperaturen mit dem Brutgeschäft beginnen, so dass eine Bauzeitenregelung analog zum § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht geeignet ist, die Verbotstatbestände vollständig ausschließen zu können.	Hinwies zum Sachstand: Der Bauträger des Nahversorgers und der KiTa plant die Durchführung der Waldrodung im Zeitraum vom 1. November 2021 bis 31. Januar 2022.
	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> 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 ist 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 bereitzustellen. 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 Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes keine Bedenken bestehen. Die Hinweise zu den einzuhaltenden Grundsätzen sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Die Hinweise zum Löschwasser wurden bereits in der Begründung zum 2. Entwurf des B-Planes ergänzt. Sie sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
	<u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes 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 Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

	Die Benennung des Plangebietes fehlt. Begründung: Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Lage und die Begrenzung des Plangebietes wurden ausreichend durch die Darstellung in der Planzeichnung und durch Benennung in der Begründung dargelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung der Plangrundlage ist in der Begründung unter Punkt 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ bereits enthalten.
P 1	**Einwender P 1** Schreiben vom 29.03.2021 per E-Mail im nachfolgenden teile ich Ihnen meine Einwände zum B Plan Nr. 67 mit: Zwischen dem Wohnmobilstellplatz und den Parkflächen des Einkaufsmarktes muss ein blickdichter Lärmschutzzaun eingeplant und aufgestellt werden. Unsere Gäste dürfen in keiner Weise durch an und abfahrende Pkw/LKW gestört werden. Auch würden sich die Stellplatzgäste beobachtet und gestört fühlen, wenn unmittelbar nebenan ein Parkplatz errichtet wird, mit allen dazugehörigen negativen Eigenschaften (Lärm, Jugendliche, Be- und Entladungen). Die neue Bebauung darf für mein Gewerbe keine negativen Auswirkungen haben. Dieser Sachverhalt muss in Ihre Planung einfließen!	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Caravan-Stellplatz wurde in der Geräuschimmissionsprognose des Lärmgutachters Gunter Ehrke als Immissionsort IO 26 untersucht und mit dem Schutzbedarf eines Mischgebietes eingestuft. Es gelten somit die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (tags 60 db(A) und nachts 50//45 db(A)). Der Schallgutachter kommt zum Ergebnis, dass bei der Genehmigung des Einzelvorhabens Verbrauchermarkt zu sichern ist, dass die Ladezone in Richtung des benachbarten Caravan-Stellplatzes schalltechnisch abgeschirmt wird (Geräuschimmissionsprognose, S. 49). Das Erfordernis für die Aufstellung einer Lärmschutzwand besteht nur für das Kita-Grundstück zur Abschirmung des angrenzenden Baumaschinenhandels (als signifikante Schallquelle wurde hier der Probelauf von Baumaschinen, wie z.B. Plattenrüttler identifiziert). Für die Aufstellung einer Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes des Nahversorger-Grundstücks besteht kein Anspruch.

TOP Ö 3.4

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0024/2021
öffentlich

Titel: Satzung der Hansestadt Stralsund über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadtinsel"

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	22.04.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Schulz, Lothar		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	21.06.2021 05.08.2021	

Sachverhalt:

Gefasst werden sollen Beschlüsse gemäß § 214 Absatz 4 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadtinsel" und gem. § 235 Absatz 4 i. V. m. § 142 Absatz 3 BauGB zur Verfahrenslaufzeit des Sanierungsverfahrens.

Bei der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“, bestehend aus dem Teilgebiet Altstadt und dem Teilgebiet Frankenvorstadt, wurden im Ergebnis einer rechtlichen Prüfung formelle Mängel festgestellt, die durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch rückwirkend behoben werden müssen.

Wegen der mit der BauGB-Novelle 2007 gesetzlich normierten Verpflichtung zur Aufhebung von Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekanntgemacht wurden, muss in einem zweiten Beschluss über die Fortführung des Sanierungsverfahrens über den 31.12.2021 hinaus entschieden werden.

Am 14.11.1991 hatte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund die Satzung über das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ beschlossen, Beschluss-Nummer 347-09/91. Die Satzung wurde am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 am 24.02.1992 rechtsverbindlich.
Am 22.06.2006 hatte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen, das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ um Teile der Frankenvorstadt zu erweitern, Beschluss-Nummer 2006-IV-06-0582. Die Erweiterungssatzung wurde am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 am 15.07.2006 rechtsverbindlich.
Seitdem existiert die Sanierungssatzung „Altstadtinsel“ in der Fassung des erweiternden Satzungsbeschlusses über Teile der Frankenvorstadt.
Nach der damaligen Rechtslage hatten Sanierungssatzungen keine Laufzeitbegrenzung.

<u>Heilungsbeschluss gemäß § 214 Absatz 4 BauGB</u>

Da seit den Erstbeschlüssen 1991 bzw. 2006 erhebliche Zeit verstrichen ist, wurde vor dem geplanten Verlängerungsbeschluss zur Verfahrenslaufzeit geprüft, ob die Sanierungssatzung in ihrer bestehenden Form zukunftsfähig ist und für den Verlängerungszeitraum eine rechtssichere Durchführung des Sanierungsverfahrens gewährleistet oder ob ggf. diesbezüglich Unsicherheiten oder Mängel bestehen, deren Behebung vor einem Verlängerungsbeschluss angezeigt wäre.

Ergebnis der rechtlichen Prüfung durch das renommierte Berliner Anwaltsbüro GGSC, Rechtsanwalt Dr. Beckmann, war die Feststellung, dass bei der Teilsatzung „Altstadtinsel“ formelle Fehler bestehen, die auch den Erweiterungsbeschluss über Teile der Frankenvorstadt wegen einer im Beschluss fehlenden Präklusionsklausel erfassen.
Zur Fehlerbeseitigung ist ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB durchzuführen.
Dieses Verfahren muss nicht das Satzungsverfahren von Beginn an aufrollen, sondern beginnt ab dem fehlerbehafteten Verfahrensschritt und behebt diesen. In diesem Fall ist dies der Beschluss über die Sanierungssatzung. Da das Baugesetzbuch gem. § 214 Abs. 4 zulässt, dass Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden können, soll davon Gebrauch gemacht werden.

Der Beschluss und die Satzung einschließlich der Anlagen sind auszufertigen und mit einer Präklusionsklausel zu veröffentlichen, welche die Geltendmachung formeller Fehler im Beschlussverfahren nach Ablauf von einem Jahr verhindert.

Eine Anzeige- oder Genehmigungspflicht nach dem BauGB besteht für die Satzung nicht. Gemäß § 5 Absatz 4 Kommunalverfassung M-V wird die Satzung der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Der Heilungsbeschluss greift nicht ändernd in das bisherige Sanierungsverfahren ein.
Die Gliederung und die sprachliche Formulierung der Heilungssatzung wurde redaktionell angepasst, jedoch ändert sich damit inhaltlich nichts im Vergleich zu den Ausgangssatzungen.
Der Geltungsbereich der Altsatzungen wird unverändert übernommen. Das Sanierungsgebiet behält die Bezeichnung „Altstadtinsel“ und die städtebaulichen Ziele werden nicht angetastet.
Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB und die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden weiterhin Anwendung.

Zum Gesamtverständnis der Gebietsabgrenzung sei darauf hingewiesen, dass sich bis heute die Methoden der Flächenermittlung kontinuierlich verändert haben. Bis in die 2. Hälfte der 1990er Jahre wurde auf analoges Kartenmaterial zurückgegriffen, Luftbildaufnahmen waren noch nicht nutzbar und das staatliche Kataster befand sich generell in einem schlechten Pflegezustand. 1995 wurden das Automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB) und 2004 die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) eingeführt, welche 2015 zum heutigen Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) zusammengeführt wurden. Die Umstellung des Koordinatenbezugssystems vom System 42/83 Gauß-Krüger, 3Grad Streifen nach Krassowski auf das System ETRS89/UTM Zone 3 im Jahr 2015 hatte ebenfalls Veränderungen der amtlichen Flächengrößen zur Folge.

Zu beachten ist ebenso, dass bis heute in den Gebieten zahlreiche Grenzfeststellungen und Neuvermessungen erfolgten, die zur Korrektur der amtlichen Flächengrößen führten; z. B. durch die Auflösung der ungetrennten Hofräume in der Altstadt. Weitere Änderungen sind zukünftig nicht auszuschließen.

Besonders das Teilgebiet „Altstadt“ war von einer mangelhaften Kartengrundlage und dem

schlechten Pflegezustand des Katasters betroffen. In Ermangelung technischer Möglichkeiten sowie aus Kapazitäts- und Zeitgründen war es nicht möglich, das Gebiet exakt neu zu vermessen und bis zum Satzungsbeschluss am 14.11.1991 in das Kataster einzuarbeiten. Darüber hinaus war Eile geboten, eine Rechtsgrundlage für den Einsatz bereitstehender Fördermittel zu schaffen, um dem fortschreitenden Gebäudeverfall ebenso wie seinerzeit aktiv tätigen Grundstücksspekulanten begegnen zu können. Aus diesen Gründen wurde auf topographisches Kartenmaterial zurückgegriffen (Lageplan 1:2000 vom 25.09.1991).

Zur Festlegung des Geltungsbereiches wurden die Grenzverläufe der alten Teilgebiete digital erfasst und über die heute aktuelle Karte gelegt. Bei der Übertragung der Umringe der alten Teilgebiete in die heutige Karte ergab sich im Bereich des Flotthafens eine Überschneidung in der Weise, dass Flächen aus dem Erweiterungsbeschluss über Teile der Frankenvorstadt in geringem Umfang (ca. 950 m²) in das Gebiet „Altstadt“ hineingreifen (vgl. Anlage, Heilungssatzung, Überschneidungsflächen Altbeschlüsse), was den vorstehend erläuterten Umständen geschuldet war.
In den Lageplänen Anlage 1 und Anlage 2 dieser (Heilungs-)Satzung entspricht die Grenzziehung an dieser Stelle klarstellend dem Datum der ersten Rechtsetzung und damit dem Grenzverlauf des Teilgebietes Altstadt. Auch war zwischen den Teilgebieten keine Lücke vorhanden, d. h. dieser Heilungsbeschluss bezieht keine Flächen erstmalig in das Satzungsgebiet ein.

Um die erforderliche rechtliche Eindeutigkeit bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches zu sichern, regelt § 1 Absatz 2 der Sanierungssatzung, dass der Geltungsbereich der Satzung sich (allein) aus den in den Lageplänen Anlage 1 und Anlage 2 dargestellten Grenzen („Umring“) ergibt. Die in § 1 Absatz 1 gemachten Angaben zur Fläche der Gebietsteile wurden anhand der Umringe digital ermittelt; es erfolgte keine Summation der Flurstücksflächen (vgl. Anlage, Heilungssatzung, Umringflächen).

Erst im Zuge des Prüfungsverfahrens wurde im Text des Satzungsbeschlusses vom 14.11.1991 ein Fehler in der Angabe der Gebietsgröße offenbar: die Fläche von 56,4 ha konnte nicht zutreffen. Es kann offen bleiben, ob es sich um einen Schreibfehler oder die ungeprüfte Übernahme einer fehlerhaft ermittelten Zahl handelte. Zweifelsfrei festzustellen war, die Festlegung des Sanierungsgebietes sollte damals die komplette Altstadt, die Schillanlagen, den Bastionengürtel, den Flotthafen und den Hafen betreffen, so wie es die Satzungsveröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 vom 24.02.1992 auch darstellt.

<u>Laufzeitbeschluss gem. § 235 Absatz 4 i. V. m. § 142 Absatz 3 BauGB</u>

Seit der BauGB-Novelle 2007 ist neben jedem neuen Satzungsbeschluss zu einem Sanierungsgebiet zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Alle vor dem 01.01.2007 bekanntgemachten Sanierungssatzungen sind spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben, sofern nicht eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt wurde. Die Festlegung einer anderen, d.h. verlängerten, Frist muss analog zur erstmaligen Festsetzung der Frist durch Beschluss der Gemeindevertretung als sogenannter Laufzeit- oder Verlängerungsbeschluss gem. § 235 Absatz 4 i. V. m. § 142 Absatz 3 BauGB erfolgen.

Bei der Heilungssatzung handelt es sich nicht um einen Neubeschluss im Sinne der erstmaligen Festlegung von Flächen als Sanierungsgebiet. Deshalb gilt die Rechtslage, dass auch eine (geheilte) Satzung aufzuheben wäre, wenn für sie nicht bis zum 31.12.2021 ein Verlängerungsbeschluss zur Frist gefasst würde. Für eine Verlängerung muss eine tatsächliche Notwendigkeit bestehen und das Sanierungsverfahren auch weiterhin zügig durchgeführt werden können.

Nach Abstimmung mit der Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund (SES) ergab sich, dass die Fortführung des Sanierungsverfahrens über den 31.12.2021 hinaus unverzichtbar ist. Deshalb und wegen des unmittelbaren Sachzusammenhanges beinhaltet diese Vorlage neben dem Heilungsbeschluss auch einen separat abzustimmenden Beschlussvorschlag zur Verlängerung der Durchführungsfrist für die Sanierung im Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“.
Formell beendet der Ablauf der Durchführungsfrist zwar nicht automatisch das Sanierungsverfahren und bis zu einem Aufhebungsbeschluss der Bürgerschaft würde die Satzung wirksam bleiben, jedoch wären Probleme in der Durchführung der Sanierung zu erwarten insbesondere bei der Bereitstellung von Städtebaufördermitteln außerhalb der Durchführungsfrist der Satzung.

Der Gesetzgeber fordert, die Sanierung zügig durchzuführen. Es soll so schnell wie möglich das bei einer Sanierung anzuwendende besondere Städtebaurecht mit seinen Beschwernissen und Verpflichtungen verlassen und zum normalen Baurecht zurückgekehrt werden.
Trägt die Gemeinde dem Zügigkeitsgebot nicht Rechnung, besteht die Gefahr des Vorwurfs, dass sie es pflichtwidrig unterlassen hätte, die Satzung aufzuheben. Bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten könnte deshalb vom Gericht ein fiktives, früheres Enddatum gesetzt werden. Dies wäre für alle auf der Grundlage der Satzung vorgenommenen Handlungen nach dem gerichtlich festgelegten Datum problematisch.

Das Baugesetz sieht keinen konkreten Verlängerungszeitraum vor und stellt dafür auch keine Ermittlungsvorschriften zur Verfügung. In sinngemäßer Anlehnung an die geltende Gesetzesvorschrift des § 142 Absatz 3 BauGB, nach der die (erste) Frist 15 Jahre nicht überschreiten soll und unter Beachtung des Grundsatzes, dass die Nachfrist nicht länger als die Frist seine sollte, wird deshalb vorgeschlagen, bei einer Verlängerung des Durchführungszeitraumes im Jahr 2021 und wenn das Fristende aus Praktikabilitätsgründen auf einen 31.12. fallen soll, eine Laufzeitverlängerung bis zum Ablauf des 31.12.2035 zu beschließen. Das bedeutet eine Fristverlängerung von 14 Jahren und einigen Monaten.

Zur Erfüllung der für das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ beschlossenen Sanierungsziele ist festzustellen, dass in beiden Teilgebieten viele städtebauliche Mängel beseitigt werden konnten, wovon man sich bei einem Stadtrundgang leicht überzeugen kann. Die in der Verwaltung und beim Sanierungsträger vorhandenen Unterlagen und Mittelabrechnungen legen Zeugnis darüber ab, dass die Sanierung bisher planmäßig und zügig durchgeführt wurde und dass die jährlich zur Verfügung stehenden Mittel zweck- und zeitentsprechend eingesetzt wurden. Der Handlungsbedarf und der Maßnahmenfortschritt unterliegen einem jährlichen Monitoring, das seine Entsprechung in einem jährlichen Fördermittelantrag an das für die Städtebauförderung zuständige Landesministerium findet.

Jedoch besteht für den Verlängerungszeitraum im öffentlichen und privaten Bereich auch weiterhin Handlungsbedarf bei der Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, u. a. Ordnungs-, Erschließungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei der Schließung von Baulücken und dafür ein erheblicher Finanzbedarf. Der identifizierte Handlungsbedarf verteilt sich gleichmäßig im Sanierungsgebiet. Deshalb ist es derzeit nicht angezeigt, für einzelne Teile des Satzungsgebietes die Satzung aufzuheben.

Beispielhaft seien hierfür wesentliche öffentliche Vorhaben genannt:

- Umgestaltung Stadtraum Neuer Markt
- Sanierung Marienchorstraße
- Gestaltung Nordufer des Kleinen Frankenteichs
- Sanierung Wulflamufer
- Sanierung Heilgeistbastion
- Sanierung „Stadion der Freundschaft“
- Erweiterung Schulzentrum „Am Sund“ / Sporthalle
- Sanierung nördliche Hafeninsel / Ballastkiste / Steinerne Fischbrücke

- Sanierung südliche Hafeninsel
- Sanierung Johanniskloster
- Schließung von Baulücken.

Daneben ist auch für zahlreiche private Grundstücke Unterstützung bei Neubau, Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen geplant. Da der Möglichkeit einer Beantragung und der Gewährung von Städtebaufördermitteln nicht vorgegriffen werden kann sowie aus datenschutzrechtlichen Gründen werden diese hier jedoch nicht konkret benannt.

Die angestrebte Verlängerung der Durchführungsfrist würde einen mehrjährigen Planungsvorlauf bei den Baumaßnahmen und der Beantragung von Städtebaufördermitteln sichern. Die Unterstützung der Sanierung durch den Einsatz eingenommener Sanierungsausgleichsbeträge bliebe auf lange Sicht möglich. Private Bauherren hätten die Möglichkeit, den Einsatz ihrer Mittel zeitgerecht zu planen und Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen mit erhöhten Sätzen abzuschreiben.

Ein kürzerer als der vorgeschlagene Verlängerungszeitraum ist nicht zu empfehlen.
Sofern die Sanierungsziele früher erreicht werden, besteht jederzeit die Möglichkeit bzw. die Pflicht, die Sanierungssatzung in Teilen oder im Ganzen aufzuheben oder einzelne Grundstücke aus der Sanierung zu entlassen (§ 162 Absatz 1 BauGB, § 163 Absätze 1 und 2 BauGB).

Der Beschluss über die Laufzeitverlängerung ist öffentlich bekannt zu machen.

Lösungsvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund fasst zwei Beschlüsse:

Durch rückwirkenden Satzungsbeschluss auf der Grundlage von § 214 Absatz 4 BauGB werden die redaktionell angepasste Satzung beschlossen und das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“, bestehend aus den Teilgebieten „Altstadt“ und „Frankenvorstadt“ förmlich festgelegt. Die Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 der Satzung.

Der Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ wird gemäß § 235 Absatz 4 in Verbindung mit § 142 Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch verlängert bis zum Ablauf des 31.12.2035.

Alternativen:

Um die formellen Mängel in der Satzung heilen zu können, besteht zum Heilungsbeschluss keine Alternative.

Wenn die Frist für die Durchführung der Sanierung entsprechend der erkannten Notwendigkeit bis zum Ablauf des Jahres 2035 verlängert werden soll, besteht zum Laufzeiten- bzw. Verlängerungsbeschluss keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch die Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“, bestehend aus dem Satzungstext, dem Lageplan der Abgrenzung des „Teilgebietes Altstadt“ (Anlage 1) und dem Lageplan der Abgrenzung des „Teilgebietes Frankenvorstadt“ (Anlage 2).

Die Sanierungssatzung ist gem. § 143 Abs. 1 Baugesetzbuch örtsüblich bekannt zu machen.

Die Sanierungssatzung wird dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung bekannt gegeben.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt weiterhin:

Der Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ wird gemäß § 235 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 142 Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch verlängert bis zum Ablauf des 31.12.2035.

Finanzierung:

Der rückwirkend geltende Satzungsbeschluss und der Beschluss über die Verlängerung der Verfahrenslaufzeit verursachen keine Mehrkosten im laufenden Sanierungsverfahren.
Es bleibt bei der vorliegenden Kostenplanung.

Es wird die Voraussetzung dafür geschaffen, Städtebaufördermittel bis zum Ablauf des Jahres 2035 einzusetzen.

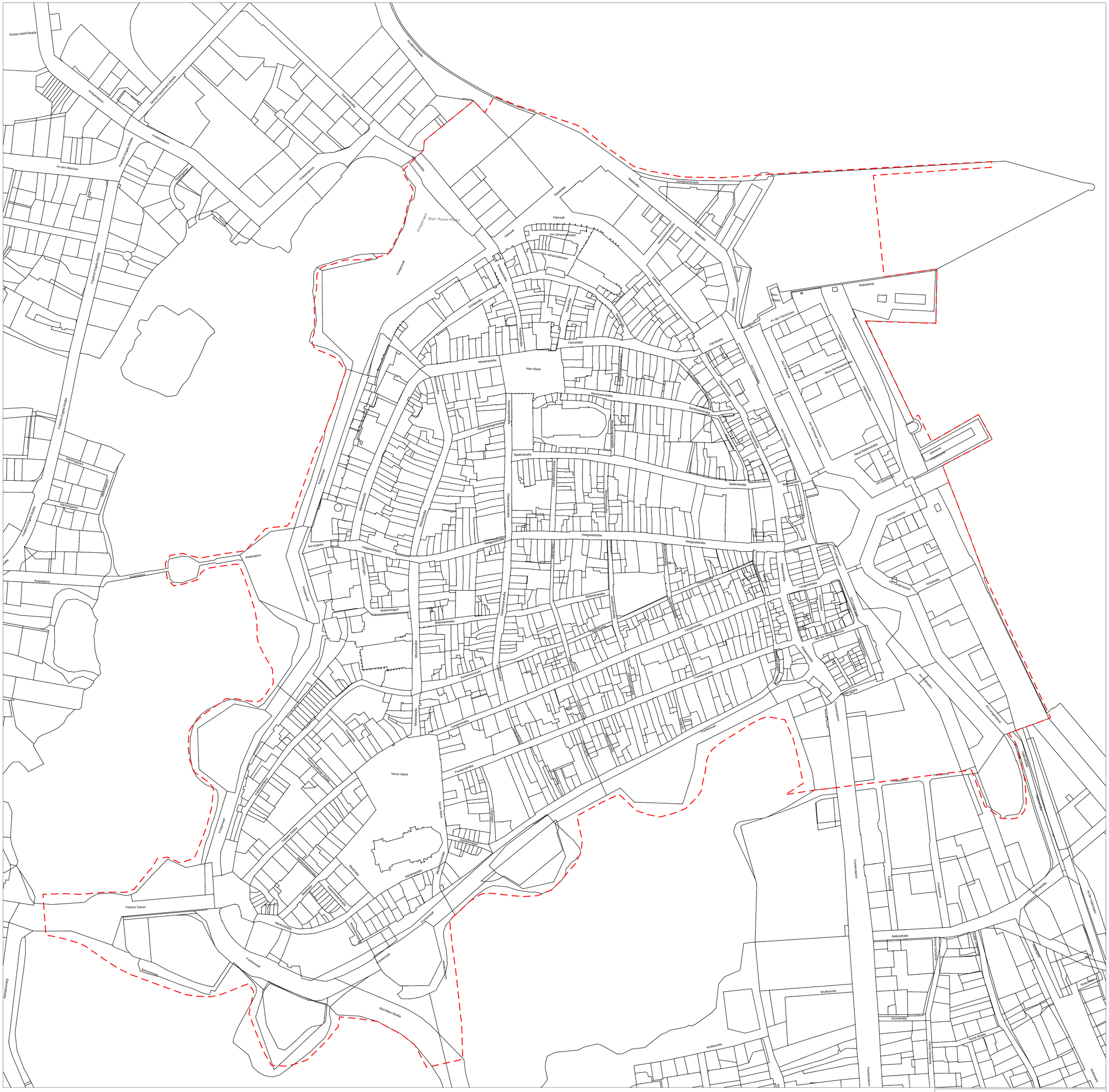
Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach den Bürgerschaftsbeschlüssen
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 Lageplan Heilungssatzung Teilgebiet Altstadt
Anlage 2 Lageplan Heilungssatzung Teilgebiet Frankenvorstadt
Anlage 3 Lageplan Heilungssatzung Sanierungsgebiet Altstadtinsel Umringflächen
Anlage 4 Lageplan Sanierungsgebiet Altstadtinsel Altbeschlüsse mit Überschneidungsflächen
Anlage 5 Satzungstext Heilungssatzung 20.04.2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.4



Hansestadt Stralsund

AMT FÜR PLANUNG UND BAU

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Sanierungsgebiet Altstadtinsel

Anlage 1 Teilgebiet Altstadt

DATUM: 01.03.2021

0 50 100 150 200

M=1:2000

TOP Ö 3.4

Hansestadt Stralsund

AMT FÜR PLANUNG UND BAU

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Sanierungsgebiet Altstadtinsel

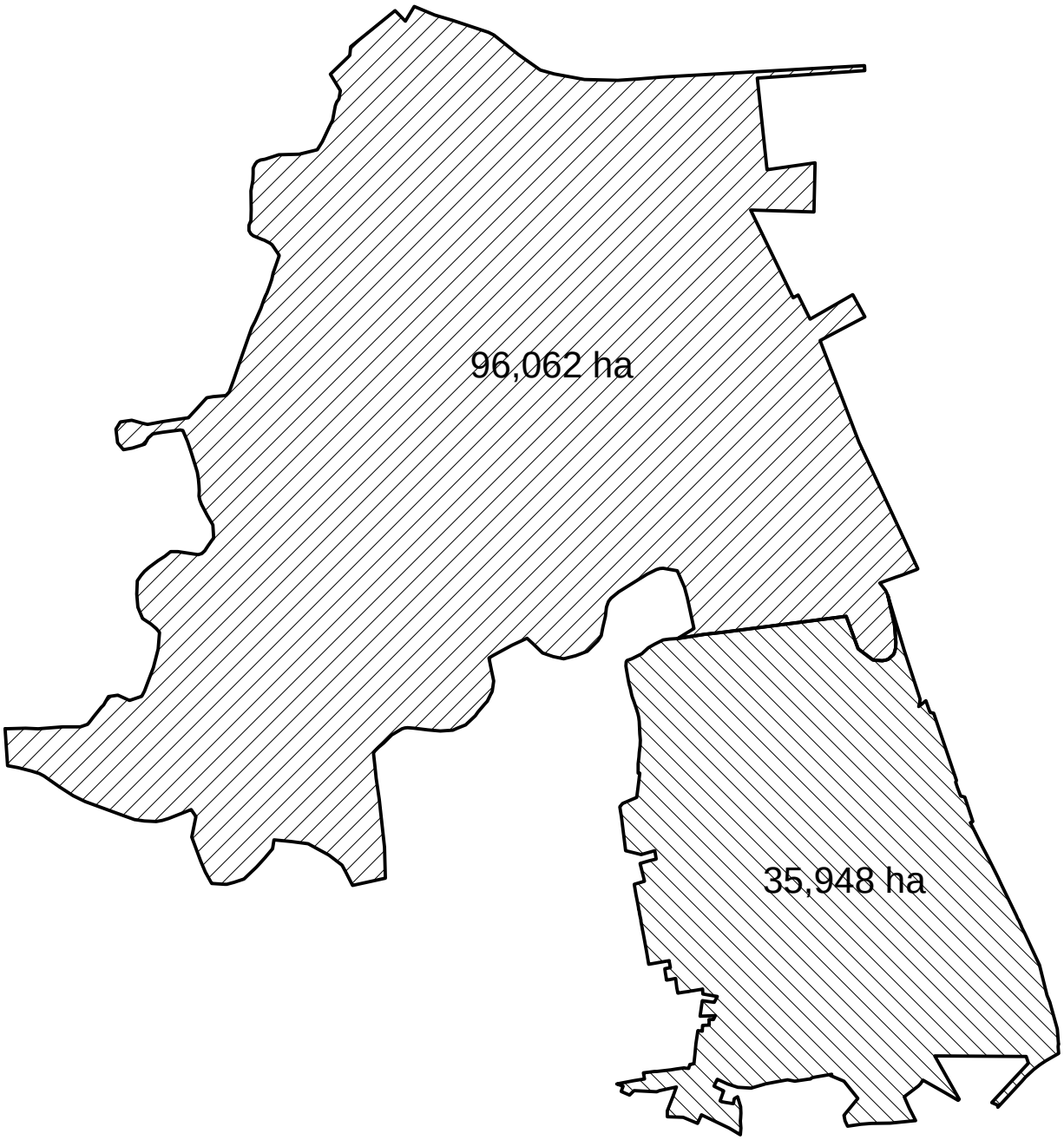
Anlage 2 - Teilgebiet Frankenvorstadt

DATUM: 01.03.2021

0 50 100 150 200

M=1:2000

TOP Ö 3.4



Hansestadt Stralsund

AMT FÜR PLANUNG UND BAU

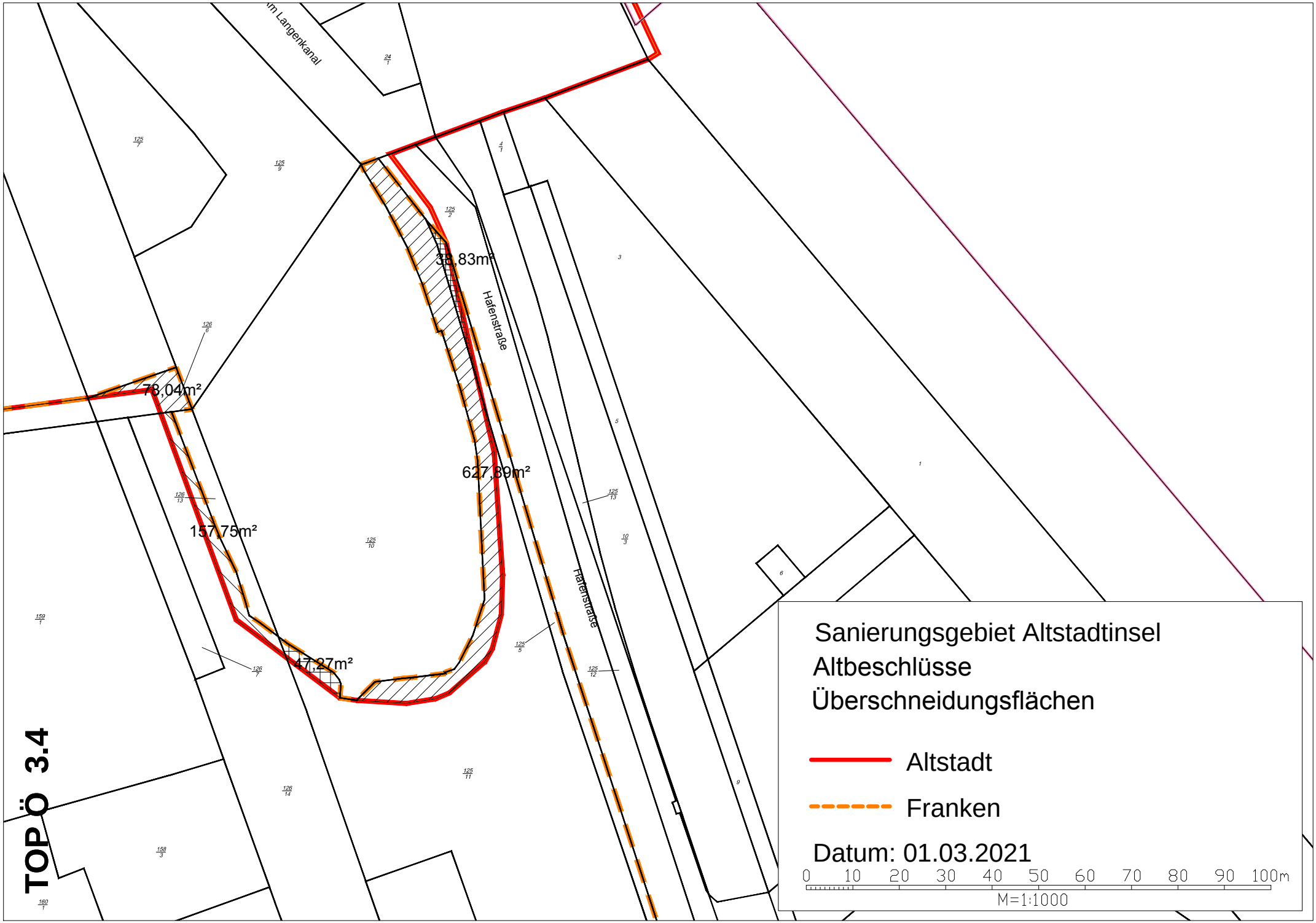
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Sanierungsgebiet Altstadtinsel

Heilungssatzung - Umringflächen

DATUM: 01.03.2021

MASSSTAB: 1 : 10000 (A4)


Langenkanal
Hafenstraße
Hafenstraße
78,04m²
157,75m²
47,27m²
627,89m²
Sanierungsgebiet Altstadtinsel
Altbeschlüsse
Überschneidungsflächen
Altstadt
Franken
Datum: 01.03.2021
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
M=1:1000

TOP Ö 3.4

TOP Ö 3.4

Satzung der Hansestadt Stralsund über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtinsel“

Auf Grund § 5 Absatz 1 der **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V. S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV. S. 467)) **und § 142 Baugesetzbuch** (BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am <Beschlussdatum> folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Innerhalb der in den Lageplänen gekennzeichneten Gebieten liegen städtebauliche Missstände vor. Diese Gebiete sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Die Gebiete „Altstadt“ (ca. 96 ha) und „Frankenvorstadt“ (ca. 36 ha) werden hiermit förmlich als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Altstadtinsel“ festgelegt.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der durch eine Umgrenzungslinie gekennzeichneten, vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Flächen in den mit „Teilgebiet Altstadt“ und „Teilgebiet Frankenvorstadt“ bezeichneten Lageplänen im Maßstab 1:2000 vom 01.03.2021.
Die Lagepläne sind Bestandteile der Satzung und ihr als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügt.

§ 2 Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt.
Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB finden Anwendung.
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung für das Teilgebiet Altstadt rückwirkend zum 24.02.1992 rechtsverbindlich.
Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung für das Teilgebiet Frankenvorstadt rückwirkend zum 15.07.2006 rechtsverbindlich.

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan „Teilgebiet Altstadt“ vom 01.03.2021 im Maßstab 1:2000
Anlage 2 Lageplan „Teilgebiet „Frankenvorstadt“ vom 01.03.2021 im Maßstab 1:2000

Stralsund, <Datum der Ausfertigung nach Bestandskraft des Beschlusses>

Dr.-Ing. Alexander Badrow L.S.
Oberbürgermeister