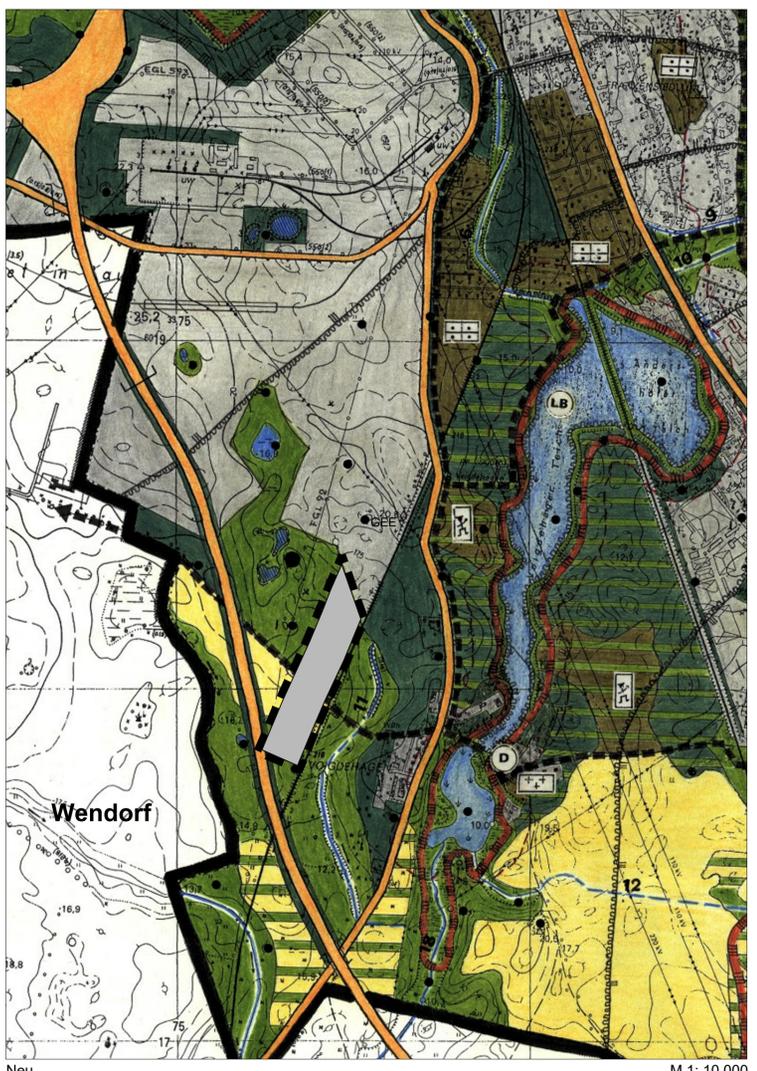
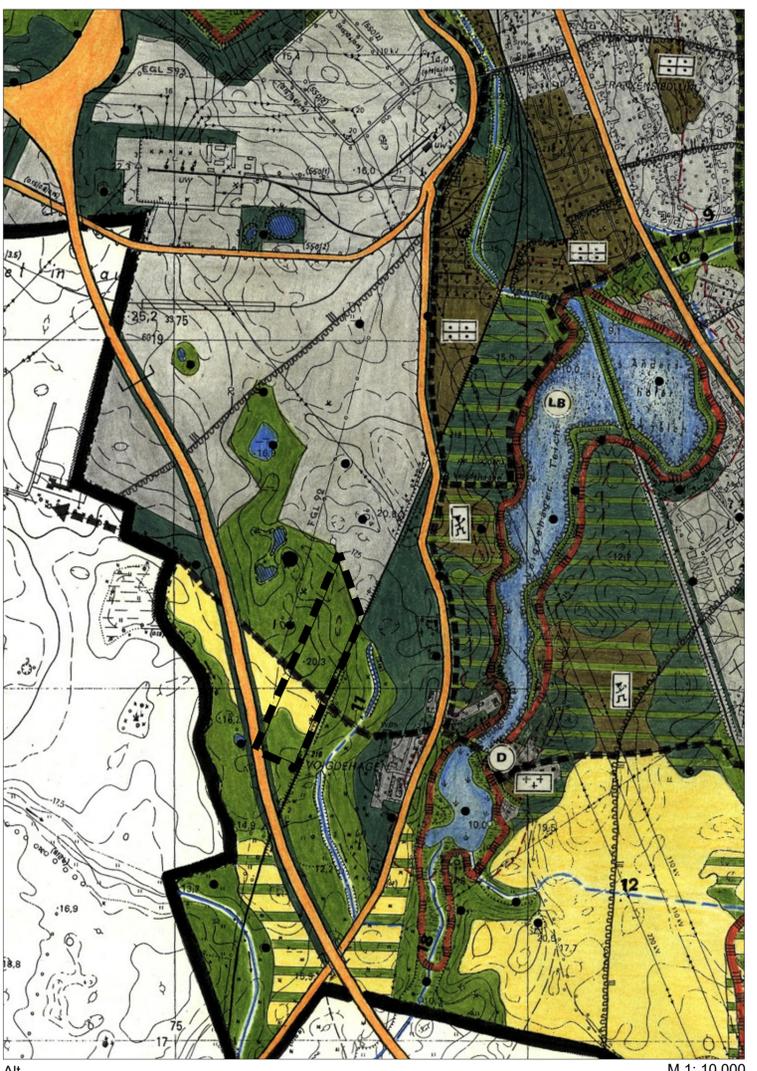


# ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEIGEORDNET



Neu M 1: 10 000

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES



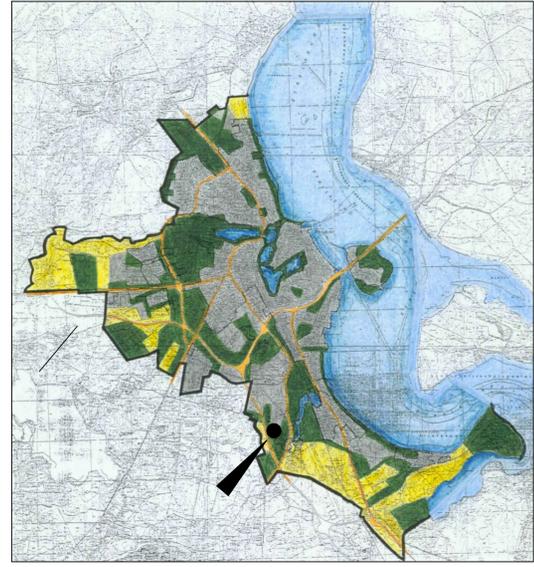
Alt M 1: 10 000

AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND  
DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEIGEORDNET

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
  - FREIFLÄCHEN MIT LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ZIELSTELLUNG
  - HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
  - BAUFLÄCHEN GEM. § 5 BAUGB  
BAHNANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
  - WICHTIGE FUSS- UND RADWEGE
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DER ÄNDERUNG

## Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet  
für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund - Grimmen



# Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

der 21. Änderung des Flächennutzungsplans beigeordnet  
Erläuterungsbericht



## **Inhalt**

<b>1. Anlass und Begründung der Änderung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Örtliche und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern.....</b>	<b>4</b>
<b>3.4 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Aktueller Zustand von Natur und Landschaft.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1 Boden und Relief .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2 Grund- und Oberflächenwasser.....</b>	<b>6</b>
<b>4.3 Klima/ Luft .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....</b>	<b>7</b>
<b>4.5 Landschaft.....</b>	<b>8</b>
<b>4.6 Umweltbelange des Menschen .....</b>	<b>8</b>
<b>4.7 Schutzgebiete und -objekte.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Minderung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1 Boden und Relief .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2 Grund- und Oberflächenwasser.....</b>	<b>10</b>
<b>6.3 Klima/ Luft .....</b>	<b>10</b>
<b>6.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....</b>	<b>11</b>
<b>6.5 Landschaft.....</b>	<b>11</b>
<b>6.6 Umweltbelange des Menschen .....</b>	<b>11</b>
<b>6.7 Schutzgebiete und -objekte.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>
<b>8. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>13</b>

## **1. Anlass und Begründung der Änderung**

Die SWS Natur GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Als dafür geeigneter Vorzugsstandort wurde das Gebiet westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen identifiziert.

PV-Anlagen wurden im Stadtgebiet bisher nur auf Dachflächen und auf der Deponie in Devin errichtet. Bei der Anlage in Devin ist von einer jährlichen Erzeugung von 4.220.000 Kilowattstunden (kWh) auszugehen, womit die privat betriebene Anlage rechnerisch 1.400 Haushalte mit Strom versorgen kann. Die bisher durch die SWS Natur ausschließlich auf Dachflächen errichteten 21 PV-Anlagen versorgen mit etwa 1.800.000 kWh ca. 600 Haushalte jährlich mit Strom. Mit diesem untergeordneten Anteil der Energiegewinnung auf Dachflächen lässt sich die Energiewende kaum aktiv mitgestalten.

Die nun auf einer Fläche von ca. 11 ha geplante Anlage soll daher mit etwa 9.500.000 kWh jährlich 3.160 Haushalte versorgen, dadurch jährlich 4.500 t Kohlendioxid einsparen und den Beitrag Stralsunds an der Energiewende deutlich erhöhen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 4. März 2021 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig die Einleitung des 21. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan und die Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes beschlossen.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ und den südlichen Bereich als „Freiflächen mit Landschaftspflegerischer Zielstellung“ dar. Die Inhalte des Landschaftsplanes werden parallel zum 21. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund geändert. Der Bereich wird zukünftig vollständig als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der 5,6 ha große Änderungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst die südliche Hälfte einer geplanten Photovoltaikanlage, welche durch den Bebauungsplan Nr. 74 "Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen, westlich von Voigdehagen" vorbereitet wird.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Acker
- im Osten durch Bahngleise
- im Westen durch Acker
- im Süden durch Acker

## **3. Örtliche und übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

### 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

Im LEP M-V (EM M-V 2016) ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß LEP innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwassersicherung.

Die Belange des Trinkwasserschutzes werden beachtet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist mit dem durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben nicht verbunden (vgl. Kap. 6.2).

In Bezug auf das mit der Landschaftsplanänderung verbundene Vorhaben sind weiterhin folgende landesplanerische Ziele und Grundsätze für das Vorhaben relevant:

#### Ziel 4.5 (2)

*„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“*

Da sich im Geltungsbereich keine wertgebenden Böden mit einer Wertzahl von  $\geq 50$  befinden, wird das Ziel beachtet.

#### Grundsatz 5.3 (1)

*„In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.“*

Die Planung trägt dazu bei, den Anteil der erneuerbaren Energien zu steigern und entspricht damit dem Grundsatz.

#### Ziel 5.3 (2)

*„Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können.“*

Im Rahmen des Verfahrens zur 21. Änderung des FNP werden die Umweltauswirkungen der Planung untersucht. Sollte die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, wird die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft.

#### Grundsatz 5.3 (3)

*„Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen.“*

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden an die SWS Natur GmbH verkauft oder verpachtet. Durch die Vermarktung fließen Einnahmen in den städtischen Haushalt. Weitere Einnahmen werden über die Gewerbesteuer und die Gewinnabführung der städtischen Tochtergesellschaft generiert.

### Ziel 5.3 (3)

*„Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden.“*

Das Ziel wird beachtet, da der Geltungsbereich auf einen Streifen von 110 m begrenzt ist. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2021 die Förderbedingungen geändert haben: Statt bislang 110 m Randstreifen steht nun die Nutzung von 200 m zur Verfügung. Jedoch muss ein 15 m breiter Streifen freigehalten werden.

## **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern**

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RP VP 2010) bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern.

Der Änderungsbereich liegt gemäß RREP innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasserschutz. Von weiteren umweltrelevante Festlegungen ist der Änderungsbereich nicht berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung, Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten Küstenschutz).

Die Belange des Trinkwasserschutzes werden beachtet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist mit dem durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben nicht verbunden (vgl. Kap. 6.2).

Für die Landschaftsplanänderung ist weiterhin der folgende Grundsatz relevant:

### Grundsatz 6.5 (6)

*„An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden.“*

Der Standort entspricht den Eignungskriterien des EEG und ist damit grundsätzlich als geeignet anzusehen. Die Planung entspricht daher dem Grundsatz. Gemäß der Begründung im RREP bestehen durch die hohe jährliche Sonnenscheindauer gute Möglichkeiten für die Nutzung der Solarenergie. Diese Potenziale sollen mit der Planung genutzt werden.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Vorgaben der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 08.07.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

## **3.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern**

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern (LUNG M-V 2009a) enthält für den Änderungsbereich keine räumlich konkretisierten Vorgaben nach Karte II (Biotopverbundplanung) oder Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen).

Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt die Hansestadt Stralsund in der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und hier in der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ und in der Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“.

Von dem im GLRP (Kap. III.1.2) formulierten schutzgutbezogenen Umweltqualitätszielen für die Großlandschaft 20 sind für den Änderungsbereich aufgrund der Landschafts- und Naturausstattung folgende Ziele für das Schutzgut Landschaft relevant:

*„Erhalt des charakteristischen Offenlandcharakters der Großlandschaft bei maßvoller Anreicherung strukturarmer Ackerflächen mit natürlichen Landschaftselementen“*

Der Offenlandcharakter wird aufgrund der parallelen Anordnung zu einer bestehenden Bahntrasse nicht grundsätzlich verändert. Die Ausweisung der Sonderbaufläche steht dem Ziel somit nicht entgegen.

*„Erhalt und Ergänzung von Strukturelementen der Landschaft wie z. B. Alleen, Baumreihen, Feldgehölzen und Hecken“*

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches erfolgte so, dass Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Falls eine Entnahme einzelner Bäume erforderlich wird, werden diese entsprechend ersetzt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Der Voigdehäger Weg und die Ortsumgehung sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, wobei die Ortsumgehung in der Lage abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes errichtet wurde.

## 4. Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Nach der Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2009a, Textkarte 1) ist der Änderungsbereich wie folgt einzuordnen:

Landschaftszone:	„Vorpommersches Flachland“	(Nr. 2)
Großlandschaft:	„Vorpommersche Lehmplatten“	(Nr. 20)
Landschaftseinheit:	„Lehmplatten nördlich der Peene“	(Nr. 200)

### 4.1 Boden und Relief

Das Relief im Änderungsgebiet ist eben bis leicht wellig. Die Geländehöhen liegen zwischen 17,50 m und 20 m.

Der Landschaftsraum, in welchem sich der Änderungsbereich befindet, ist durch pleistozäne Bildungen während der Weichsel-Kaltzeit (Mecklenburger Vorstoß, W3) entstanden. Geologisch ist der Änderungsbereich als Geschiebemergel der Hochflächen einzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt). Die Substratverhältnisse sind überwiegend durch sandig-lehmige Substrate gekennzeichnet.

Nach der Konzeptbodenkarte M-V (KBK25) (LUNG M-V 2021) ist der Änderungsbereich der folgenden Einheit zugeordnet:

- 28.1: verbreitet Parabraunerde-Pseudogleye, verbreitet Parabraunerden, gering verbreitet Braunerde-Gleye, selten Pseudogleye aus (Geschiebedecksand) oder Geschiebesand über Geschiebelehm oder aus (Decklehm) über Geschiebelehm.

Nach Daten der Reichsbodenschätzung herrschen als Bodenarten stark lehmige Sande (SL4) vor. Weiterhin sind lehmige Sande (Is4, kleinflächig Is3) vertreten (Hansestadt Stralsund 2005). In Teilbereichen tritt Staunässe zwischen 1,5 und 1,5 m unter Flur auf (Hansestadt Stralsund 2004). Der Änderungsbereich weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit und

einen mittleren naturgemäßen Bodenzustand auf. Extreme Standortbedingungen mit einem besonderen Lebensraumpotenzial sind nicht ausgeprägt (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Geschützte Geotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Die Böden im Änderungsbereich sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet (stoffliche und mechanische Belastungen).

## 4.2 Grund- und Oberflächenwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung (mit Berücksichtigung eines Direktabflusses): 69 mm/a (LUNG M-V 2009b)
- Grundwasserflurabstand: > 10 m (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters: zwischen 10 m am nordöstlichen Rand und 14,5 m am südwestlichen Rand (LUNG M-V 2016)
- Schutzfunktion der Deckschichten: hoch (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I gemäß der Verordnung 132/23/77 vom 20.09.1977.

Am östlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein temporär wasserführendes Kleingewässer (Soll).

## 4.3 Klima/ Luft

Der Änderungsbereich befindet sich im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (LUNG M-V 2009a). Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 726 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C. Im Durchschnitt gibt es 79,56 Sonnenstunden pro Monat (AM Online Projects 2021).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Die offenen Ackerflächen sind dem Klimatopgefüge „Freilandklima“ zuzuordnen. Freilandklimatope weisen einen ungestörten starken Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf und sind windoffen. Sie sind wichtig für die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Aufgrund der küstennahen Lage liegt der Änderungsbereich im Einflussbereich der Land-See-Wind-Zirkulation, welche das Lokalklima von Anfang April bis Anfang Oktober überprägen kann (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009a, Kap. II.2.4.1, Hansestadt Stralsund 2010).

Die Luftgüte im Änderungsbereich wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Änderungsbereich liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2019 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2020). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den gut durchlüfteten Änderungsbereich zutrifft.

Geringe Vorbelastungen ergeben sich durch Abgase aus dem KFZ-Verkehr der nahegelegenen Ortsumgehung und des Voigdehäger Wegs (u. a. Verkehre zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet) sowie die in einer Entfernung von rd. 240 m nördlich liegende mechanisch-biologische Abfallanlage. Die während der mechanischen und biologischen Abfallbehandlung entstehende Abluft wird mittels Biofiltern aufgereinigt, so dass die abgeleitete Luft den gesetzlich geforderten Grenzwerten entspricht. Hochbelastete Abluft wird mithilfe einer regenerativen Thermischen Oxidationsanlage (RTO) gereinigt.

#### **4.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### Vegetation

Der Änderungsbereich wird fast vollständig intensiv als Acker genutzt. Im nordwestlichen Randbereich liegt ein von Schilf-Landröhricht eingenommenes Kleingewässer (Soll), welches nur temporär Wasser führt. Randlich reicht an der westlichen Grenze eine Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte in den Änderungsbereich hinein. An der östlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich entlang der Bahntrasse außerdem lineare Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchhecken). Die genannten Biotope unterliegen dem Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Im südlichen Bereich der geplanten Änderung verläuft von Ost nach West eine Baumreihe mit heimischen Baumarten (*Quercus robur*, *Acer plat.*, *Ulmus spec.*, *Sorbus aucuparia*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spec.*) entlang eines ehemaligen Feldweges, welcher durch die Ortsumgehung und die Bahntrasse zerschnitten wird und somit seine Funktion als Wegeverbindung verloren hat.

Eine aktuelle Biotopkartierung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 74.

##### Fauna

Aufgrund der Lebensraumstruktur (Ackerflächen, Feuchtgebiete bzw. temporäres Kleingewässer, Gehölzstrukturen) ist der Änderungsbereich ein potenzieller Lebensraum für Brutvögel (Arten des Offenlands, gehölzbewohnende Arten), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Das genaue Artenspektrum wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 74 auf der Grundlage faunistische Kartierungen für die genannten Artengruppen ermittelt.

Eine Funktion für Rastvögel ist für die Ackerflächen, in denen der Änderungsbereich liegt, aufgrund der anthropogenen Überprägung, Zerschneidung und Störwirkungen nicht anzunehmen. Dementsprechend wird dem Bereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (ILN 2007/2009 in LUNG-Kartenportal Umwelt) keine Rastgebietsfunktion beigemessen.

## **4.5 Landschaft**

Der Änderungsbereich liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) innerhalb des großräumigen Landschaftsbildraumes III 6-12 „Heckenlandschaft von Voigdehagen und Ackerlandschaft nördlich von Brandshagen“.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch die intensive ackerbauliche Nutzung sowie die Lage zwischen Ortsumgehung, Bahntrasse und Gewerbe-/Industriegebiet geprägt.

## **4.6 Umweltbelange des Menschen**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb von intensiv genutzten Ackerflächen zwischen Ortsumgehung, Bahntrasse und einem Gewerbe-/Industriegebiet. Er hat somit eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Kulturgüter von Bedeutung sind innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen.

## **4.7 Schutzgebiete und -objekte**

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von mindestens 1,4 Kilometern.

### **Naturschutzrechtliche Schutzobjekte**

#### Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz.

Die das Plangebiet querende Baumreihe befindet sich entlang eines ehemaligen Feldweges, welcher durch die Ortsumgehung und die Bahntrasse unterbrochen wurde und somit seine Funktion als Wegeverbindung verloren hat. Ein Schutzstatus nach § 19 NatSchG M-V besteht nicht mehr.

#### Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Im nördlichen und westlichen Randbereich des Änderungsbereichs liegen nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope (vollständig: temporäres Kleingewässer – Soll, minimal anteilig: Feuchtwiese westlich Voigdehagens – Naturnahe Sümpfe).

Zwischen der östlichen Grenze des Änderungsbereichs und dem Bahndamm befinden sich geschützte Feldhecken.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Die gemäß der Verordnung 132/23/77 vom 20.09.1977 geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

## 5. Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes

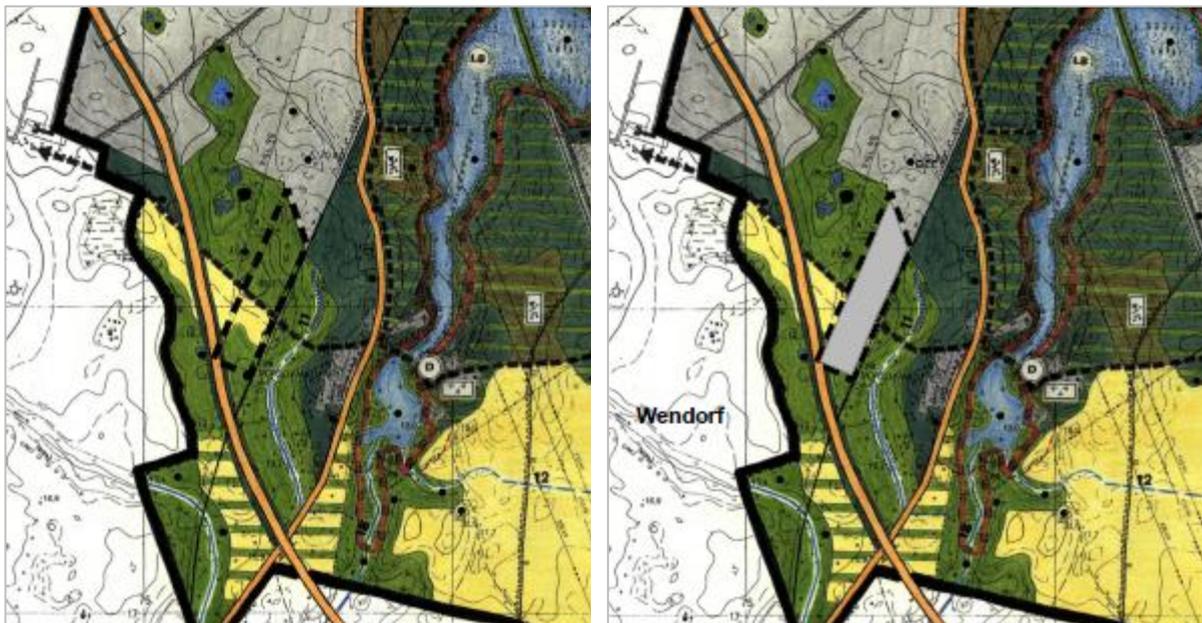
Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den Bereich aktuell als Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung sowie landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Voigdehäger Weg und die Ortsumgehung sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt, wobei die Ortsumgehung in der Lage abweichend von den Darstellungen des Landschaftsplanes errichtet wurde. Die ehemalige Wegeverbindung entlang der Baumreihe ist als wichtiger Fuß- und Radweg gekennzeichnet. Die Wegeverbindung wurde allerdings mit dem Ausbau der Ortsumgehung und durch die Bahntrasse dauerhaft blockiert.

Die bisherigen Darstellungen im Änderungsbereich:

- Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung und
- landwirtschaftliche Nutzfläche

werden geändert in (siehe Planzeichnung):

- Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



**Abbildung 1:** Aktuelle (links) und zukünftige (rechts) Darstellung im Änderungsbereich

## **6. Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Minderung**

### **6.1 Boden und Relief**

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Beeinträchtigung des Bodens vorbereitet. Es werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden beansprucht.

Mit der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage sind im Bereich der Aufständungen punktuelle und im Bereich der Nebenanlagen und Wege kleinflächige Bodenversiegelungen/Teilversiegelungen zu erwarten. In den von einer Überdeckung mit Solarmodulen (Beschattung) betroffenen Bereichen können Veränderungen des Bodenwasserhaushalts auftreten (geringere Verdunstung, erhöhte Bodenfeuchte etc.). Allerdings kann das Niederschlagswasser trotz der Überdachung weiterhin ungehindert im Boden versickern. Zudem führt die beabsichtigte Umwandlung von Intensivacker in Grünland mit extensiver Bewirtschaftung zu einer Verbesserung von Bodenfunktionen.

Die Bodenversiegelung/ -beanspruchung wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 74.

### **6.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes vorbereitet.

Mit der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage werden Flächen, die bislang der Versickerung von Niederschlag dienen, überdacht bzw. punktuell/kleinflächig versiegelt, wodurch die Versickerungsfähigkeit im Bereich der Aufständungen und Nebenanlagen nicht mehr und im Bereich unterhalb der Modultische nur noch eingeschränkt wirksam ist. Jedoch handelt es sich lediglich um punktuelle/kleinflächige Versiegelungen. Zudem kann das Wasser von den schräg gestellten Flächen der Modultische ablaufen und in den Zwischenräumen versickern. Im direkten Umfeld stehen ausreichend Versickerungsflächen gleicher Qualität zur Verfügung stehen.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

Das im Änderungsbereich vorhandene temporäre Kleingewässer wird voraussichtlich von einer Versiegelung/Überdeckung ausgenommen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 74.

### **6.3 Klima/ Luft**

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Überplanung eines Freilandklimatops (Kaltluftenstehung) vorbereitet. Mit der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine nachteiligen Änderungen des Lokalklimas. Der Flächenverlust im Offenland ist kleinräumig.

Global betrachtet entstehen positive Auswirkungen für das Schutzgut Klima, da die geplante Photovoltaikanlage zur Erhöhung regenerativer Energien beiträgt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

## **6.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird der Verlust und die Beeinträchtigung von Biotopen und faunistischen Lebensräumen vorbereitet. Dabei handelt es sich in erster Linie um intensiv genutzte landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Eine direkte Inanspruchnahme von geschützten Biotopen und Gehölzstrukturen erfolgt voraussichtlich nicht. Mittelbare Beeinträchtigungen von Biotopen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Festlegung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 74 werden faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, auf dessen Grundlage die Auswirkungen auf die Fauna ermittelt werden. Auf dieser Grundlage werden geeignete Festsetzungen getroffen, welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen.

Die zwischen den Modulreihen liegenden extensiven Grünlandflächen können für bestimmte Tierarten ggf. eine höhere Lebensraumfunktion aufweisen als die aktuelle intensive Ackernutzung.

## **6.5 Landschaft**

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet. Mit der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild im Änderungsbereich flächig, aber nicht höhenwirksam überprägt.

Das Landschaftserleben ist durch die Lage zwischen Ortsumgehung, Bahntrasse und Gewerbe-/Industriegebiet in diesem Bereich bereits vorbelastet.

Die Anlagen werden landschaftsgerecht eingebunden. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsverlauf des B-Planverfahrens.

## **6.6 Umweltbelange des Menschen**

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Abwertung der Naherholungsfunktion des Änderungsbereiches und der umgebenden Flächen vorbereitet. Der Änderungsbereich hat jedoch aufgrund der anthropogenen Überprägung (intensive Ackernutzung, Lage zwischen Ortsumgehung, Bahntrasse und Gewerbe-/Industriegebiet) nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Notwendigkeit eines Blendgutachtens für die Bahnstrecke und die Ortsumgehung sowie die nahegelegene Bebauung mit den zuständigen Stellen geklärt. Ggf. werden Sichtschutzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

## **6.7 Schutzgebiete und -objekte**

Die nächstgelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von mindestens 1,4 Kilometern. Eine Beeinträchtigung kann somit von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen durch PV-Module ist mit der geplanten Errichtung der Photovoltaikanlage nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorgese-

hen. Etwaige mittelbare Beeinträchtigungen der im Änderungsbereich vorkommenden geschützten Biotope (temporäres Kleingewässer, Feuchtwiese) werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 74 ermittelt.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Die gemäß der Verordnung 132/23/77 vom 20.09.1977 geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind insbesondere auf Baugenehmigungsebene zu beachten und stehen der geplanten Landschaftsplanänderung nicht entgegen.

## 7. Flächenbilanz

Die bisherigen Darstellungen des wirksamen Landschaftsplanes werden wie folgt geändert:

	<b>Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>Bauflächen gem. § 5 BauGB Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>
<b>Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund</b>	4,4 ha	1,2 ha	0,00 ha
<b>Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund</b>	0,00 ha	0,00 ha	5,6 ha
<b>Bilanzänderung</b>	-4,4 ha	-1,2 ha	+5,6 ha

## 8. Quellenverzeichnis

AM Online Projects (2021). Klimadaten Stralsund. <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862> (letzter Zugriff 22.07.2021).

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist.

EM M-V/Ministerium für Energie, Landesentwicklung und Verkehr (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Hansestadt Stralsund (1993): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/) (letzter Zugriff: 20.07.2021).

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009a): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – Erste Fortschreibung. Güstrow

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009b): Ermittlung der Grundwasserneubildung für Mecklenburg-Vorpommern. Download unter: [www.lung.mv-regierung.de/dateien/2009-2007\\_gwn.zip](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/2009-2007_gwn.zip) am 4.6.2021.

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2016): Regionalisierung der landesweiten Grundwasserdynamik. Download unter: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/files/dynamik.zip> am 4.6.2021.

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2020): Jahresbericht zur Luftgüte 2019. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 1. Güstrow.

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Konzeptbodenkarte (BK25), Entwurfsstand. Datenherausgabe LUNG M-V vom 14.7.2021.

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

RP VP/Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Greifswald.

**21. Änderung Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund – Grimmen und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes**

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</b> Stellungnahme vom 11.11.2021</p> <p>Durch die o.g. Planung sind agrarstrukturelle Belange betroffen. Agrarstruktur verbessernde bzw. erhaltene Maßnahmen sind neben der Erhaltung und Förderung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe die Erhaltung landwirtschaftlicher Produktionsanlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Für die im Planungsbereich betroffenen Flurstücke haben laut Katasterdaten eine durchschnittliche Bodenwertigkeit von unter 50 Bodenpunkten. Die Flächen liegen direkt an der Bahnstrecke und der komplette nördliche Planungsbereich wurde bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Ackerland ist deshalb von hoher Bedeutung, da es ohne Tierhaltung flexibel den Marktanforderungen entsprechend durch die Produktion von Marktfrüchten bewirtschaftet werden kann. Standorte mit über 20 Bodenpunkten sollen grundsätzlich der landwirtschaftlichen Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. von Biomasse vorbehalten bleiben.</p>	<p>Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde in der Begründung (Pkt. 2.4) dargelegt. Wertgebende Böden mit einer Wertigkeit von &gt; 50 Bodenpunkten sind nicht betroffen. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der nördliche Teil des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Auch ohne die Planung ist hier also mittelfristig mit einem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.</p>
1	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt</b> Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p>vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.</p> <p>Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft und es bestehen zur o. g. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m nordwestlich des Plangebietes die folian GmbH und in ca. 1.700 m nordwestlich des Plangebietes das Umspannwerk der 50Hertz Transmission befinden. Beide Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern.</p> <p>Die in Betrieb befindliche Anlage der folian GmbH verursacht Luftschadstoffemissionen, Geruchsemissionen und Schallemissionen. Die von 50Hertz Transmission betriebene Anlage verursacht Schallemissionen. Zusätzlich bilden sich elektrische und magnetische Felder. Da die Anlage aber niederfrequente Felder hervorruft, bleiben diese (im Gegensatz zu hochfrequenten Feldern) an die Quelle gebunden.</p> <p>Die Prüfung der Relevanz v. g. Emissionen mit Blick auf die Änderung des FNP Bahnstrecke obliegt dem Träger der Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da mit der Flächenänderung eine Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie und keine schutzbedürftigen Nutzungen vorbereitet werden, sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen.</p>
	<p>Gegen die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Plangebiet bestehen keine Bedenken. Die Belange der Abfallwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p><b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</b> Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 05.10.2021 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergeb-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	nisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.	
7	<p><b>Straßenbauamt Stralsund</b> Stellungnahme vom 12.10.2021</p> <p>Zu dem Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände, wenn mögliche Blendwirkungen durch von der Anlage ausgehende Reflexionen auf die Verkehrsteilnehmer der B 96 ausgeschlossen werden. Gegen den Entwurf der Landschaftsplanänderung bestehen keine Bedenken.</p>	Mögliche Blendwirkungen lassen sich nicht durch die Flächendarstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energie – Solar“ begründen oder ausschließen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde ein Blendgutachten erarbeitet, welches für die vorgesehene Modulbelegungsplanung keine erheblichen Blendwirkungen feststellt.
	Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	<p><b>Bergamt Stralsund</b> Stellungnahme vom 08.11.2021</p> <p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Bergbauberechtigung wird im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan in den Punkten 3.1.9 und 3.2.9 hingewiesen.
	Im Flächennutzungsplangebiet verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 92. Für Ihre weitere Planung bzw. notwendiger Abstim-	Die Ferngasleitung ragt nur unwesentlich in den Änderungsbereich hinein, maßstabsbedingt für den Genauigkeitsgrad eines Flächennutzungsplanes kaum erkennbar.

	<p>mungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die ONTRAS Gastransport GmbH. Die Vorhabenträgerin ONTRAS Gastransport GmbH wird Ihnen Auskunft zur genauen Lage der FGL 92 geben.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten Abstimmungen mit der ONTRAS Gastransport GmbH zur bestehenden Gasleitung sowie zur geplanten Neuverlegung. Die notwendigen Abstände und weitere Anforderungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
	<p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b> Stellungnahme vom 28.10.2021</p> <p>Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.06.2021 mit Az.: TÖB-BLN-21-105324. Alle in der Stellungnahme aufgeführten Forderungen bzw. Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind bei den Planungen zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 01.06.2021 wird nachfolgend abgewogen.</p>
	<p>Insbesondere möchten wir nochmals auf die korrekte Darstellung aller Eisenbahnverkehrsflächen hinweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den Grundstücken der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) dem Fachplanungs vorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.</li> <li>• Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</li> <li>• Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die angrenzenden Eisenbahnverkehrsflächen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei ist die übergeordnete Konzeption und fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000 zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Verfahren beteiligt.</p>
	<p>Wir behalten uns vor, zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Stellungnahme vom 01.06.2021</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellaungnahme zum oben genannten Verfahren.</p> <p>Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten Sie bei den weiteren Verfahrensschritten folgende Hinweise zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>1. Immobilienrechtliche Belange In den Geltungsbereich sind ggf. Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Bei den Grundstücken der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn- Bundesamtes (EBA) unterliegen.</p> <p>Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</p> <p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Bei Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Maßnahme eine vertragliche Regelung (kostenpflichtig) abzuschließen. Ggf. sind die benötigten Grundstücksflächen der Deutschen Bahn im Rahmen des Vorhabens vor Baubeginn zu erwerben.</p>	<p>Die angrenzenden Eisenbahnverkehrsflächen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei ist die übergeordnete Konzeption und fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000 zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Verfahren beteiligt.</p>
	<p>2. Infrastrukturelle Belange Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind für das Bebauungsplan- bzw. nachgelagerte Zulassungsverfahren relevant.</p>

	<p>betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können. Bei allen Maßnahmen, die sich aus der Flächennutzungsplanänderung entwickeln, ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von geplanter Bebauung nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich in der Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p>	<p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde eine Blendgutachten erarbeitet, welches für die vorgesehene Modulbelegungsplanung keine erheblichen Blendwirkungen feststellt.</p>
	<p>Wir behalten uns vor, zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des geplanten Vorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14</p>	<p><b>Hauptzollamt Stralsund</b> Stellungnahme vom 25.10.2021</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 04.06.2021 GZ: Z 2316 B - BB 45/2021 - B 110001 (G 110311).</p>	<p>Die Stellungnahme vom 04.06.2021 wird nachfolgend abgewogen.</p>

	<p>Stellungnahme vom 04.06.2021:</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund folgendes an:</p>	
	<p>1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:                  Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. 8 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.                  Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch das Betretungsrecht nicht berührt. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den Nutzern betroffener Grundstücke zu berücksichtigen.</p>
15	<p><b>Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen</b>                  Stellungnahme vom 10.11.2021</p> <p>Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nachderzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

16	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 18.10.2021</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus den beigefügten Plänen entnehmen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter o.g. Kontaktmöglichkeit oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p> <p>Anlagen: - Lagepläne - Kabelschutzeinweisung</p>	Die Stellungnahme und die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
18	<p><b>50Hertz Transmission GmbH</b> Stellungnahme vom 15.10.2021</p> <p>Im Planungsgebiet befindet sich unsere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>220-kV-Leitung Lubmin - Lüdershagen 313/314 von Mast-Nr. 180 – 182,</b></li><li>• <b>Richtfunkstrecke Siedenbrünzow – Lüdershagen.</b></li></ul> <p>Wir bedanken uns für die Aufnahme unserer Restriktionen in die Punkte 4.7.1 und 4.7.2 in die Begründung. Unter der Bedingung der Beachtung unserer Stellungnahmen zum zugehörigen Bebauungsplan Nr. 74 der</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Hansestadt Stralsund „Photovoltaik-anlage an der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen, westlich von Voigdehagen“ haben wir keine Einwände gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stralsund.</p>	
<p>19</p>	<p><b>Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</b> Stellungnahme vom 05.10.2021</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Festpunkt 63112510 wird im Bebauungsplan außerhalb des B-Plangebietes dargestellt, der Festpunkt 174404020 befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches und hat keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
	<p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.</li> <li>- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie berühren nicht die geplanten Darstellungen und sind ggf. für das Bebauungsplan- bzw. nachgelagerte Zulassungsverfahren relevant.</p>

	<p>- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.</p> <p>- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.</p> <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p>	
	<p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde im Verfahren beteiligt.</p>
	<p>Anlagen: - Übersichtskarte - Auszüge aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem - Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p>	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22</p>	<p><b>Gemeinde Wendorf</b> Stellungnahme vom 03.11.2021</p> <p>Die Gemeinde Wendorf erteilt nicht ihre Zustimmung. Dies wurde mit Beschlussfassung 19-24/90/166 vom</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wendorf wurde nicht um Zustimmung, sondern im Rahmen der Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB darum gebeten, ihre nachbargemeindlichen Belange, die Ihren Aufgabenbereich betreffenden, für die Entwicklung des Plangebiets</p>

	<p>20.10.2021 der Gemeinde Wendorf beschlossen.</p>	<p>bedeutsamen Belange, die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen einschließlich deren zeitlicher Abwicklung sowie Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, mitzuteilen.</p> <p>Eine objektive Beeinträchtigung der Gemeinde Wendorf ist nach der Lage der Dinge schon bereits aufgrund der abschirmenden Wirkung des aufgeschütteten Trassenverlaufs der Ortsumgehung nicht erkennbar.</p> <p>Die Ablehnung steht im Widerspruch zur Stellungnahme der Gemeinde Wendorf vom 06.10.2021 zur frühzeitigen Beteiligung, wo die Gemeinde erklärt, dass planungsrechtliche Belange der Gemeinde Wendorf durch die Planung nicht berührt und folglich keine Bedenken erhoben werden.</p> <p>Fachlich fundierte Bedenken und Beeinträchtigungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Durch die fehlende Begründung der Ablehnung trotz Nachfrage beim Amt Niepars ist eine fachliche Auseinandersetzung mit möglichen Beeinträchtigungen nicht möglich.</p> <p>Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 08.10.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme erteilt.</p>
<p>24</p>	<p><b>Gemeinde Sundhagen</b> Stellungnahme vom 02.11.2021</p> <p>Die Gemeinde Sundhagen hat zum oben genannten Vorhaben keine Belange vorzutragen. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>28</p>	<p><b>Hansestadt Greifswald</b> Stellungnahme vom 12.10.2021</p> <p>die Stadt Stralsund beabsichtigt mit der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes in Verbindung mit dem B-Planverfahren Nr. 74 „Photovoltaikanlagen an der Bahnstrecke Stralsund - Grimmen, westlich von Voigdehagen“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ca. 11 ha große Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen.</p>	<p>Die Sachdarstellung ist zutreffend.</p>

	<p>Das Planungsziel wird von Seiten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald positiv bewertet. Zum Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Hinweise und Anregungen. Abwägungsrelevante Belange der Universität und Hansestadt werden nicht negativ berührt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>																				
<p>32</p>	<p><b>GDMcom</b> Stellungnahme vom 25.10.2021</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="0" data-bbox="279 795 774 884"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup></td> <td>Schweig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>betroffen</td> <td>ONTRAS</td> </tr> <tr> <td>WVG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schweig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	betroffen	ONTRAS	WVG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden weitere Auskünfte eingeholt.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																			
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																			
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schweig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																			
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	betroffen	ONTRAS																			
WVG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																			
	<p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> 	<p>Die Abgrenzung entspricht in etwa dem Änderungsbereich.</p>																				
	<p>Anhang – Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes; hier: Beteiligung der TöB zum Entwurf (Stand: August 2021)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>																				

	<p>Reg.-Nr.: 09398/00 PE-Nr.: 09930/21</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>																
	<p>Anhang - ONTRAS Gastransport GmbH Stellungnahme zum Verfahren zum Betreff: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes; hier: Beteiligung der TöB zum Entwurf (Stand: August 2021) Reg.-Nr.: 09398/00 PE-Nr: 09930/21</p> <p>Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme und die beiliegende Schutzanweisung werden zur Kenntnis genommen.</p>															
	<p>Im angefragten Bereich sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen (ggf. abweichende Schutzstreifenbreiten sind dem Bestandsplanwerk bzw. den digitalen Daten zu entnehmen):</p> <table border="1" data-bbox="280 1740 778 1888"> <thead> <tr> <th>Anlagentyp</th> <th>Anlagenkennzeichen</th> <th>DN</th> <th>Schutzstreifenbreite (in m)</th> <th>Zuständig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ferngasleitung (FGL)</td> <td>52</td> <td>300</td> <td>6,00</td> <td>ONTRAS Gastransport GmbH   <u>Standortbereich</u> Nordstreditz</td> </tr> <tr> <td>Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör</td> <td colspan="4">Schilderpfehl (SP), Schilderpfehl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfehl mit Fernspeichlose (FS); Gas Mark- oder Messosten (GL), Mantelröhre (MR) mit Kontrollröhren (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Amperurenspanner (S) mit Verbindungsleitung und Auslöser (A), Isolierstücke (I), Betonmeter (BR), (Kabel-) Schutzröhre (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelresewring (KR), Kabel-Überflurabschalter (KUF), Kabelanker (KA), Kabelgarnituren, Bänder, Gleichrichterschrank</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden revidierten Planunterlagen.</p>	Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig	Ferngasleitung (FGL)	52	300	6,00	ONTRAS Gastransport GmbH   <u>Standortbereich</u> Nordstreditz	Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfehl (SP), Schilderpfehl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfehl mit Fernspeichlose (FS); Gas Mark- oder Messosten (GL), Mantelröhre (MR) mit Kontrollröhren (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Amperurenspanner (S) mit Verbindungsleitung und Auslöser (A), Isolierstücke (I), Betonmeter (BR), (Kabel-) Schutzröhre (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelresewring (KR), Kabel-Überflurabschalter (KUF), Kabelanker (KA), Kabelgarnituren, Bänder, Gleichrichterschrank				<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ferngasleitung befindet sich südwestlich des Änderungsbereiches und schneidet diesen nur marginal. Die Anforderungen der Ferngasleitung werden im Bauungsplan Nr. 74 berücksichtigt.</p>
Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig													
Ferngasleitung (FGL)	52	300	6,00	ONTRAS Gastransport GmbH   <u>Standortbereich</u> Nordstreditz													
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfehl (SP), Schilderpfehl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfehl mit Fernspeichlose (FS); Gas Mark- oder Messosten (GL), Mantelröhre (MR) mit Kontrollröhren (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Amperurenspanner (S) mit Verbindungsleitung und Auslöser (A), Isolierstücke (I), Betonmeter (BR), (Kabel-) Schutzröhre (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelresewring (KR), Kabel-Überflurabschalter (KUF), Kabelanker (KA), Kabelgarnituren, Bänder, Gleichrichterschrank																

	<p>Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Hand-schachtung auf eigene Kosten durch-zuführen.</p>	
	<p>Wie Ihnen bereits bekannt ist, plant die ONTRAS im angefragten Bereich das Vorhaben „Neuverlegung der FGL 92, Abschnitt Stralsund - Dersekow"(Projekt-Nr.: 16.17126). Das Planfeststellungsverfahren des Vorhabens befindet sich derzeit in Vorbe-reitung. Die Ausführung des Vorha-bens ist für 2024 bis 2025 vorgese-hen. Den geplanten Verlauf entneh-men Sie bitte den anliegenden Bau-plänen.</p> <p>Ihre Anfragen zur Planung, zum Aus-führungszeitraum/Baufortschritt sowie zur erforderlichen Abstimmung/ Koor-dinierung richten Sie bitte an folgende Stelle: ONTRAS Gastransport GmbH An-sprechpartner: Herr Geier Technisches Projektmanagement Tel, (0341) 27111-2719 Maximilianallee 4 jens.geler@ont-ras.com 04129 Leipzig</p> <p>Die Planung obliegt dem Ingenieur-büro PLE - Pipeline Engineering GmbH, Kontakt: PLE Pipeline Engineering GmbH Tel.: (030) 29385-5 Meeraner Straße 3 info@ple-engineering.com 12681 Ber-lin</p>	<p>Die geplante Umverlegung ist ohne Rele-vanz für die Flächennutzungsplanänderung. Die Neuverlegung einschließlich deren An-forderungen werden im Bebauungsplan Nr. 74 berücksichtigt.</p>
	<p>Benötigen Sie die genaue Lage in der Örtlichkeit, vereinbaren Sie bitte unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betrei-ber/ Dienstleister: ONTRAS Gastransport GmbH In-standhaltungsbereich Neustrelitz ONTRAS Gastransport GmbH Netzbereich Nord Ronald Wedrich Kranichstraße 14 17235 Neustrelitz Telefon: +4939814899596954</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen.</p>

<p>Mobil: +491702266413 Fax: +4939814899596955 Mail: Ronald.Wedrich@ontras.com</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH In-standhaltungsbereich Neustrelitz ONTRAS Gastransport GmbH Netzbereich Nord Martin Laabs Kranichstraße 14 17235 Neustrelitz Telefon: +4939814899596957 Mobil: +491723431746 Fax: +4939814899596955 Mail: Martin.Laabs@ontras.com</p>	
<p>Wir nehmen Bezug auf die Unterlagen zum Entwurf der 21. Änderung für den Flächennutzungsplanes sowie der E-Mail vom 25.10.2021 mit Anlagen. Zum geplanten Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Anhand den o.g. Unterlagen/Informationen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Interessenberührungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92</li> <li>• im Näherungsbereich der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage läuft derzeit die Planung des ONTRAS-Vorhabens „Neuverlegung der FGL 92, Abschnitt Stralsund - Derseko“</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Sachdarstellung ist richtig. Die Ferngasleitung befindet sich überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches, die südwestlichste Ecke des Plangebietes wird von der Leitung marginal gequert.</p>
<p>2. In die Planzeichnung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92 als Hauptversorgungsleitung lagerichtig einzutragen. Sofern Sie digitale Bestandsdaten der ONTRAS-Anlagen (dxf- oder dwg-Format) für Ihre Planung benötigen, bitten wir Sie um Unterzeichnung und Rücksendung der beiliegenden Nutzungsvereinbarung an: leitungsauskunft@gdmcom.de.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Leitung außerhalb des Änderungsbereiches verläuft. Die marginale Querung im südwestlichen Bereich liegt unter der maßstabsbedingten Darstellungsgrenze.</p> <p>Die Leitung wird im Bebauungsplan Nr. 74 dargestellt, die von ihr ausgehenden Restriktionen werden dort berücksichtigt (u.a. Abstandserfordernis).</p>
<p>3. In der Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Pkt. 3.4 auf das</p>	<p>Die Bestätigung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Vorhandensein der ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92 sowie dem o.g. ONTRAS-Vorhaben hingewiesen. Wir bestätigen die gemachten Angaben.	
	4. Wir weisen darauf hin, dass weitere Hinweise und Auflagen zum Vorhaben „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen, westlich von Voigdehagen“ auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) hervorgebracht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	5. Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen (z.B. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	6. Die vorgenommenen Änderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.	Es gibt aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen, die eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfordern.
	7. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.	Eine weitere Beteiligung erfolgt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
	8. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.	Dem Einwender wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.
	Anlagen: - Nutzungsvereinbarung Digitale Daten - Lagepläne - Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
31	<b>SWS Energie GmbH</b> Stellungnahme vom 25.10.2021  vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum o. g. Sachbetreff. Mit unserem Schreiben übergeben wir Ihnen die Stellungnahme des Fachbereiches Wärme, sowie im Auftrag der SWS Netze GmbH die Auskünfte für die Strom- und Gasnetze, aus denen Sie die jeweiligen Ansprechpartner für Rückfragen entnehmen können. Bitte beachten Sie, dass auch im Stadtgebiet Stralsund E.DIS Leitungen vorhanden sein können. Bestandsauskünfte für die Sparten Wasser bzw. Abwasser sind über die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die E.DIS und die REWA wurden im Verfahren beteiligt.

<p>REWA – Regionale Wasser- und Abwasser GmbH, Bauhofstraße 5, 18439 Stralsund, zu beantragen. Um auch zukünftig ein schnelles Abarbeiten Ihrer Standort- und Trassen-genehmigung zu gewährleisten, bitten wir Sie, die Unterlagen per E-Mail an bestandsauskunft@stadtwerkstralsund.de oder per Post 2-fach (1x Sparte Strom, 1x Sparte Gas/Fernwärme) bei der SWS Energie GmbH einzureichen.</p> <p>Anlage 1: Stellungnahme Fachbereich Strom Anlage 2: Stellungnahme Fachbereich Gas Anlage 3: Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- u. Fernwärmeleitungen/Strom- und FM-Kabel)</p>	<p>Die Anlagen 1 und 2 werden nachfolgend abgewogen, die Anlage 3 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Anlage 1: Stellungnahme Fachbereich Strom</b></p> <p>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).</p> <p>Anlage: 1 Auszug NS-/MS-Kabel als PDF 1 Auszug FM-Kabel als PDF</p>	<p>Die Stellungnahme und die Anlagen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen den geplanten Flächendarstellungen nicht entgegen.</p>
<p><b>Anlage 2: Stellungnahme Fachbereich Gas / Fernwärme</b></p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Anlagen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen den geplanten Flächendarstellungen nicht entgegen.</p>

	<p>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. Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Lemke, 03831-241 5360, gern zur Verfügung. Ihr Vorgang wurde unter der Nr. 398/2021 registriert.</p> <p>Anlage: 1 Auszug ND-Leitungen als PDF</p>	
33	<p><b>SWS Telnet GmbH</b> Stellungnahme vom 28.10.2021</p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme „Stralsund, B-Plan 74 Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke HST-GMN“ sind keine Anlagen der SWS Telnet GmbH vorhanden. Auf Anfrage der SWS Natur GmbH beabsichtigt die SWS Telnet GmbH den B-Plan 74 mit einer Glasfaseranbindung zu erschließen, entsprechende Planungen für die Erschließungen laufen. Das Glasfaserkabel soll in vorhandene Kabelschuttrohrtrassen der SWS zum Solarpark verlegt werden.</p> <p>Anlage: 1 x Auszug aus Lageplan „B-Plan 74 PV Anlage Voigdehagen“ Blatt 001</p>	<p>Die Stellungnahme und die Anlage werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nach ihrem Wortlaut auf den Bebauungsplan Nr. 74, aufgrund der Aufforderung und ist jedoch davon auszugehen, dass die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gemeint ist. Die Stellungnahme steht der Planung nicht entgegen.</p>
34	<p><b>REWA Stralsund GmbH</b> Stellungnahme vom 02.11.2021</p> <p>nach Durchsicht der Unterlagen haben wir keine weiteren Hinweise. Ich bitte daher unsere Stellungnahme vom 30.06.2021 zu beachten, die weiterhin Bestand hat.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 30.06.2021 wird nachfolgend abgewogen.</p>
	<p>Stellungnahme vom 30.06.2021</p> <p>zur o. g. Änderung mit seiner Begründung vom Mai 2021 möchte die REWA Stralsund GmbH (nachfolgend REWA) wie folgt Stellung nehmen:</p>	

<p><u>Finanzierung</u>                  Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschließungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen oder etwaiger Umverlegungen von Bestandssystemen für TW/RW/SW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Bestandsunterlagen</u>                  Im dargestellten Plangebiet befinden sich Anlagen unseres Unternehmens. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planausschnitte mit eingetragenen Leitungen und Anlagen. Bitte prüfen Sie durch Einsichtnahme in unsere Unterlagen, ob unter Einhaltung der Richtlinien über Sicherheitsabstände zwischen den geplanten Maßnahmen und unseren Leitungen und Anlagen noch der entsprechende freie Raum vorhanden ist. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie steht den geplanten Flächendarstellungen nicht entgegen.</p>
<p>Im Speziellen verlaufen zwei Schmutzwasserdruckleitungen (DN 200 AZ / DN 100 AZ) an der östlichen Flurstücksgrenze auf den Flurstücken 22 und 26, Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen (s. als Anlage beigefügten Planauszug zur Übersicht). Für die Leitungen bestehen persönlich beschränkte Dienstbarkeiten zu Gunsten der REWA mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m. Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens der besicherten Leitungen ist nicht gestattet.</p> <p>Weiterhin bestehen keine Bedenken seitens der REWA zum geplanten Vorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Anlage wird zur Kenntnis genommen, sie stehen den geplanten Flächendarstellungen nicht entgegen. Der Planauszug zeigt nicht den Änderungsbereich.</p>

	<u>Anlagen</u> - Planauszug REWA	
40	<p><b>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“</b> Stellungnahme vom 06.10.2021</p> <p>Auf der durch die 21. Änderung des F-Planes betroffenen Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung die sich derzeit in der Unterhaltung unseres Verbandes befinden. Belange unseres Verbandes werden somit nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Hinweis: Die Teilfläche ist vollständig drainiert. Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die bestehende Meliorationsanlage nicht beschädigt wird, da es ansonsten ggf. Vernässungen im Bereich der Teilfläche bzw. darüberhin ausgehend kommen kann. Im Detail ist dies mit dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen abzustimmen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er berührt nicht die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zur Berücksichtigung der Drainageleitungen fand bereits ein gemeinsamer Ortstermin zwischen Plangeber, Vorhabenträger und Landwirtschaftsbetrieb statt.
52	<p><b>Landkreis Vorpommern-Rügen</b> Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Auf einer rund 11 ha großen Fläche westlich der Bahnstrecke Stralsund – Grimmen soll eine Sonderbaufläche „Regenerative Energie - Solar“ dargestellt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind eine gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Maßnahmenfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Parallel zur 21. Änderung des FNP erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 74 „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Stralsund - Grimmen westlich von Voigdehagen“. Meine Hinweise zur allgemeinen Zweckbestimmung der Sonderbaufläche aus meiner Äußerung vom 25. Juni 2021 wurden beachtet. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Sachdarstellung ist zutreffend.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<u>Wasserwirtschaft</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Gegen die 21. Änderung bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken. Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III des der Wasserfassung Andershof I. Die Errichtung einer PV-Anlage steht dem Schutzzweck nicht grundsätzlich entgegen. Gewässer II. Ordnung sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	
	<p>Häusliches Schmutzwasser fällt nicht an. Soweit jedoch eine Reinigung der Solarmodule erforderlich wird, ist das Waschwasser aufzufangen und vollständig dem. Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund zu übergeben. Die Versickerung des Reinigungswassers im Wasserschutzgebiet ist grundsätzlich nicht erlaubnisfähig. Dieser Hinweis der Wasserbehörde zum Entwurf Stand Mai 2021 wurde in die Begründung übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Das auf den Modulen und den versiegelten Flächen (auch Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser gilt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser und soll flächenhaft versickert werden. Dies stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dem Antrag ist eine Beurteilung des Behandlungserfordernisses in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 beizufügen, wobei gutachterlich geprüft werden muss, wie die Einflüsse aus der Luft und der Fläche am Standort bewertet werden müssen. Die Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen. Der Grundwasserflurabstand ist als höchster zu erwartender Grundwasserstand anzugeben. Soweit tatsächlich grundnasse Böden anstehen, wird die nach Regelwerk erforderliche Sickerstrecke unterschritten. Die vorliegenden Unterlagen sind im Hinblick auf die Erlaubnisfähigkeit der Versickerung nicht abschließend beurteilungsfähig. Die Durchführung einer Baugrunderkundung zur Klärung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wird empfohlen. Ich weise in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise sind relevant für das Bebauungsplan- bzw. nachgelagerte Zulassungsverfahren und stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen.</p>

	Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen nach § 49 Abs. 1 WHG hin.	
	Aus Sicht des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
57	<p><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b> Stellungnahme vom 27.10.2021</p> <p>Zu den im Betreff genannten Planungsverfahren haben wir keine Einwände. Folgende Flurstücke sind durch Baulasteintragungen vorbelastet: keine</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
58	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 06.10.2021</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes sind im geänderten FNP enthalten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</b> Stellungnahme vom 08.10.2021</p> <p>mit den o.g. Vorhaben beabsichtigt die Hansestadt Stralsund entlang der Bahnstrecke Stralsund - Grimmen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage) mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha zu schaffen.</p> <p>Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) liegt das Plangebiet im Stadt-Umland-Raum Greifswald sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassers und in einem Tourismusentwicklungsraum. Der Standort wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Der FNP stellt für den Bereich eine Fläche für Landwirtschaft und Gewerbefläche dar.</p>	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
	Gemäß der Zielsetzung 5.3 (9) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP, 2016) dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. Das Vorhaben liegt westlich entlang der Bahnstrecke	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Stralsund - Grimmen und wird durch den 110-m-Streifen zu den im Ziel der Raumordnung festgeschriebenen Infrastrukturen abgedeckt.	
	Der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

## **Titel: Verfahren zum Verkauf und zur Bebauung städtischer Grundstücke im Quartier 65 auf der Nördlichen Hafensinsel**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 09.11.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Löffler, Beate	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	15.11.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.12.2021	

### Sachverhalt:

Die Entwicklung des Quartiers 65 entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan als Bestandteil des Managementplanes Altstadt stellt ein wichtiges Ziel der Sanierung dar. Der Standort besitzt einerseits aufgrund der exponierten und attraktiven Lage eine überdurchschnittliche städtebauliche Qualität, andererseits sind aufgrund des Denkmalbestands und der Lage in der Pufferzone des Welterbes besondere Anforderungen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Entwicklung dieses Standortes ist von herausragender öffentlicher Bedeutung, da sie mit unmittelbaren Auswirkungen auf die touristische Entwicklung und auf die Qualität der angrenzenden Freiflächen der Nördlichen Hafensinsel, auf das Stadtbild und die einzigartige Stadtsilhouette sowie auf die Nutzungen in den benachbarten Quartieren verbunden ist.

Das Quartier 65 ist im Städtebaulichen Rahmenplan als Kerngebiet gem. Baunutzungsverordnung für Einrichtungen mit zentraler Bedeutung ausgewiesen. Bis auf drei Grundstücke befinden sich alle Grundstücke im Treuhandsondervermögen der Hansestadt Stralsund. Es handelt sich um die Flurstücke 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 und 51 der Flur 24, Gemarkung Stralsund.

Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadtinsel“ und der Denkmalverordnung „Hafensinsel“. Darüber hinaus sind vier Gebäude, so unter anderem Silo IV und Silo V als Einzeldenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund verzeichnet.

Folgende Beschlusslagen zum Quartier 65 liegen vor:

Ein Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 98-II-02-1322) für den Bebauungsplan Nr. 165, „Nördliche Hafensinsel-Quartier 65“ wurde bereits am 05.03.1998 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gefasst.

Die Planungen für eine Erweiterung des Deutschen Meeresmuseums / OZEANEUMS an diesem Standort und der damit verbundene Beschluss der Bürgerschaft vom 26.04.2012 (Beschluss-Nr. 2012-V-04-0741): „Quartier 65, nördliche Hafensinsel: Konkretisierung des Managementplanes Altstadt“ wurden nicht weiterverfolgt.

Der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2017-VI-06-0680 vom 21.09.2017 zum „Verfahren zum Verkauf und zur Bebauung städtischer Grundstücke im Quartier 65 auf der Nördlichen Hafensinsel“ wurde mit Beschluss vom 30.08.2018 (Beschluss Nr. 208-VI-07-0832) aufgehoben und der Oberbürgermeister beauftragt zu prüfen, ob und inwieweit das Entwicklungsprojekt mit einer städtischen Gesellschaft umsetzbar ist und in das Quartier 65 der Neubau einer Schwimmhalle integriert werden kann.

Das Prüfergebnis dazu lautet wie folgt (siehe Antwort auf Anfrage kAF 0120/2021 als TOP 7.14 der Bürgerschaft vom 21.10.2021):

- Die LEG als städtische Gesellschaft kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, nur einzelne Bauabschnitte realisieren, das gesamte Projekt aufgrund seiner Komplexität, Größe und des Investitionsvolumens jedoch nicht in einem Schritt umsetzen zu können. Bei einer abschnittswisen Entwicklung können die Potenziale und Chancen dieses bedeutenden Grundstückes für die Stadtentwicklung nicht zum Tragen kommen. Eine Umsetzung unter Führung / Beteiligung städtischer Gesellschaften erscheint vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen damit nicht erfolgversprechend.
- Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros wurde die Machbarkeit der Integration eines Schwimmbades unter städtebaulichen und architektonischen Aspekten aufgezeigt. Hinsichtlich weiterer Kriterien (Wirtschaftlichkeit, Erreichbarkeit) ist die Integration im Sinne eines „Volksschwimmbades“ mit 25-m-Bahn jedoch als schwierig einzuschätzen. Wirtschaftlich ist schon wegen des Energiebedarfs ein dauerhaftes Defizit zu erwarten. Am Standort gibt es zwar Synergien bei Mitnutzung der Energiezentrale des Ozeaneums, aber dennoch keine Aussicht auf Kostendeckung hinsichtlich der zu erwartenden Energiekosten, so dass auch die SWS eine Betreibung eines Schwimmbades im Quartier 65 ablehnt. Eine dauerhafte Belastung des Haushalts könnte nur mit einer dauerhaften Quersubventionierung z.B. auf Basis einer Erbpachtvariante für die Gesamtfläche vermieden werden, dies jedoch scheitert am Sanierungsrecht: Da seinerzeit der Ankauf der Flächen aus Fördermitteln finanziert wurde, würden für die Hansestadt hohe Kosten bei der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet anfallen, wenn nicht alle Flächen/Gebäude veräußert werden. Alternativ ist die Integration eines „Wellnessbades“ mit kleinerem Schwimmbecken und freizeitorientierter Wasserlandschaft in Anbindung an das neu zu entwickelnde Hotel bei Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit möglich. Durch die Anbindung an den Beherbergungsbetrieb ist diese Variante ohne dauerhafte Belastung für den Haushalt umsetzbar. Mangels Beteiligung städtischer Gesellschaften am Projekt wird empfohlen, für das weitere Verfahren die Variante „Wellnessbad“ zu verfolgen.

Lösungsvorschlag:

Die städtischen Grundstücke des Quartiers 65 werden erneut öffentlich und europaweit zum Verkauf ausgeschrieben (s. Exposé). Zukünftig sollen im Quartier 65 Nutzungen eingeordnet werden, durch die der gewerbliche, maritim geprägte Charakter der Nördlichen Hafensinsel weiter gestärkt wird. An zentraler Stelle soll ein hochwertiges Hotel im Bereich 4-Sterne bzw. 4 Sterne Superior oder höher mit Konzept und eindeutiger Ausrichtung (Wellness, Gesundheit, ergänzend Kongressnutzung) realisiert werden. Der integrierte Bade- und Wellnessbereich soll auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Als ergänzende Nutzungsbausteine sind Büro- und Wohn-/Ferienwohnnutzungen, Gastronomie, Handel sowie museale, kulturelle und gesundheitsorientierte Einrichtungen möglich.

Um dem qualitativen Anspruch dieses Standortes gerecht zu werden, wird folgendes Verfahren durchgeführt:

Über ein Investorenauswahlverfahren sind interessierte Investorinnen und Investoren aufgefordert, sich mit der Einreichung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes und eines Kaufpreisangebotes zu bewerben. Mit ein bzw. vorzugsweise mit zwei ausgewählten Bewerberinnen / Bewerbern wird sich eine Qualifizierungsphase im konsultativen Verfahren anschließen. Die Hansestadt Stralsund behält sich in dieser Phase die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Fassadengestaltung vor, dass von den ausgewählten Investorinnen / den ausgewählten Investoren auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund durchgeführt werden soll. Im Ergebnis wird das Grundstück an eine Investorin / einen Investor verkauft.

Für das Quartier 65 besteht grundsätzlich Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Zudem liegt der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1998 für einen Bebauungsplan vor. Das Areal liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Bei Bedarf bzw. Erfordernis für die Umsetzung des Vorhabens kann das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens zur Satzungsreife geführt werden.

Alternativen:

Um eine zeitnahe und städtebaulich-architektonisch sowie in Bezug auf das Nutzungsspektrum qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers 65 zu ermöglichen, sieht die Verwaltung keine sinnvolle Alternative zum angestrebten Investorenauswahlverfahren gemäß Ausschreibungsunterlagen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

- 1 Für die Entwicklung der städtischen Grundstücke des Quartiers 65 wird auf der Grundlage des Exposé's „Entwicklung Quartier 65 Nördliche Hafensinsel“, Stand November 2021, ein erneutes öffentliches Investorenauswahlverfahren durchgeführt.
- 2 Kernbestandteil des Nutzungskonzeptes ist die Umsetzung eines hochwertigen Hotels in der 4-Sterne- oder 4-Sterne-Superior-Kategorie mit einem öffentlich zugänglichen Bade- und Wellnessbereich.

Finanzierung:

Für das Investorenauswahlverfahren entstehen keine zusätzlichen Kosten.

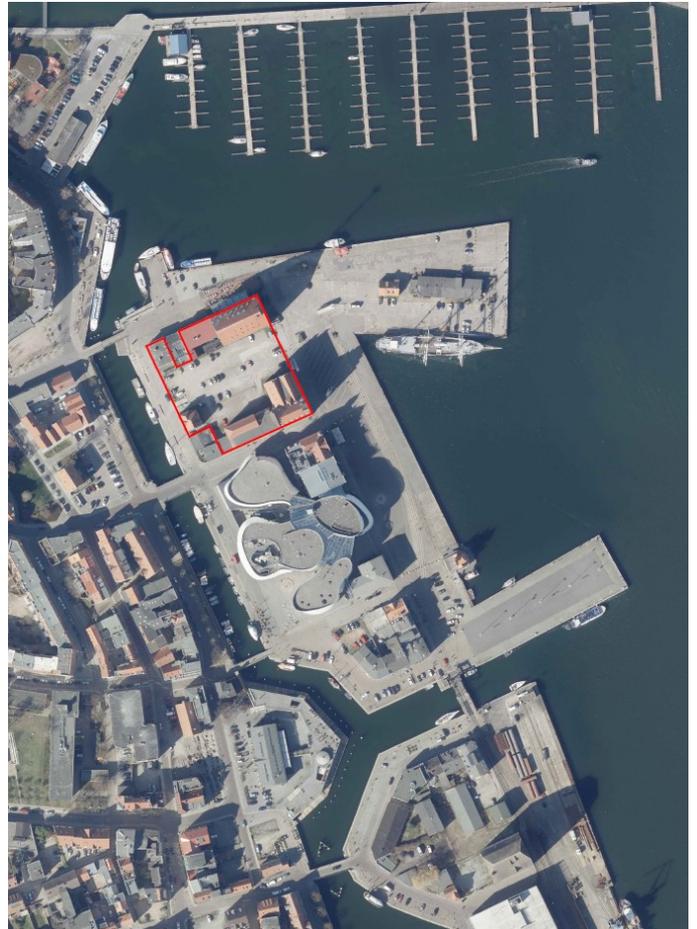
Die Kosten weiterer Planungen, u.a. für ein eventuell erforderliches konkurrierendes Verfahren sind durch die ausgewählten Investorinnen / die ausgewählten Investoren zu tragen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: mit Wirksamkeit des Bürgerschaftsbeschlusses  
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage\_Exposé Quartier 65

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



EXPOSÉ

ENTWICKLUNG QUARTIER 65

NÖRDLICHE HAFENINSEL

## **INHALT**

- I. Präambel**
  
- II. Grundlagen für eine Veräußerung der städtischen Grundstücke**
  - II.1 Standort**
    - Stadträumliche Lage
    - Verkehrliche Infrastruktur
  
  - II.2 Plangebiet**
    - Grundstücke
    - Aktuelle Nutzungen | Mietverträge
    - Kurzbeschreibung Bestandsgebäude
  
  - II.3 Vorgaben**
    - Rechtliche Rahmenbedingungen
    - Angestrebte Nutzung
    - Städtebau | Architektur | Denkmalpflege
    - Ruhender Verkehr und Erschließung
  
  - II.4 Kaufpreis**
  
- III. Verfahren | Beurteilungskriterien**
  - III.1 Ausloberin**
  
  - III.2 Verfahrensgrundlagen**
  
  - III.3 Beurteilungskriterien**
    - Nutzungs- und Betreiberkonzept
    - Städtebau und Gestaltung
    - Kaufpreisangebot
  
- IV. Leistungen der Bewerberinnen und Bewerber**
  
- V. Termine | Formalitäten**
  - Abgabe der Unterlagen
  - Ansprechpartnerin
  - Haftung
  - Vertraulichkeit
  
- VI. Weiteres Vorgehen**
  
- VII. Planunterlagen**

## I. Präambel

Stralsund, im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland gelegen, ist das Tor zu Deutschlands größter Insel, der Insel Rügen, welche zu den beliebtesten Urlaubszielen Deutschlands zählt. In der fast 800 Jahre alten Hansestadt Stralsund leben z.Z. rund 59.280 Einwohnerinnen und Einwohner, davon ca. 6.170 in der Altstadt. Stralsund erfüllt heute als gemeinsames Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald überregionale Funktionen, vorrangig als Verwaltungs-, Bildungs- und Kulturstandort.

Stralsund liegt inmitten der Tourismusregion Insel Rügen, Hiddensee, Usedom und Fischland Darß-Zingst, sowie in der abwechslungsreichen Boddenlandschaft Vorpommerns, welche zunehmend für den maritimen Tourismus von Interesse ist.

Von der A 20, Autobahnzubringer und B 96 erfolgt die Hauptanbindung der Altstadtinsel über die Anschlussstelle Altstadt/Franken, die Greifswalder Chaussee und den Frankendamm.

Die von Teichen umgebene Altstadt Stralsunds öffnet sich an ihrer Ostseite zum Strelasund. Die drei großen Stadtkirchen, das Rathaus, die Speicher und die prächtigen Bürgerhäuser prägen das Stadtbild.

Seit 2002 ist die Altstadt Teil des Welterbes der UNESCO 'Historische Altstädte Stralsund und Wismar'. Der Städtetourismus kann seit Aufnahme in die Welterbeliste zweistellige Wachstumsraten aufweisen. Nach Eröffnung des OZEANEUM auf der Nördlichen Hafeninsel 2008 hat sich dieser Trend fortgesetzt.



Auszug Lageplan Altstadt I rot markiert: Quartier 65

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt im Quartier 65, einer Teilfläche der Nördlichen Hafenin- sel, neue Nutzungen zu etablieren und die Entwicklung dieses Standortes positiv voranzutrei- ben. Das Areal befindet sich in direkter Nähe zum Zentrum, östlich der historischen Altstadt und in qualitativ hochwertiger Wasserlage.

Die zu veräußernde Fläche hat eine Größe von etwa 5.940 m<sup>2</sup>. Hiervon sind aktuell 2.460 m<sup>2</sup> unbebaut und 3.480 m<sup>2</sup> bebaut. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Bei der zu veräußernden Fläche Quartier 65 handelt es sich um die letzte größere innerstädti- sche Entwicklungsfläche in erster Reihe am Wasser, am Stadthafen. Ziel ist die Ansiedlung eines überregional ausstrahlenden Gewerbe- und Tourismusprojekts, welches der Wirtschafts- und Tourismusentwicklung der Hansestadt Schub verleiht. Zentraler Baustein soll ein hochwer- tiges Hotel in der 4+Sterne-Kategorie mit öffentlich zugänglichem Bade- und Wellnessbereich werden. Als ergänzende Nutzungsbausteine sind Büro- und Wohn-/Ferienwohnnutzungen, Gastronomie, Handel sowie museale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen möglich.

Auf der Basis eines attraktiven Nutzungskonzeptes wird eine hohe architektonische Qualität erwartet. Gestalterisch sollen die Quartiersränder durch eine Neubebauung geschlossen und die denkmalgeschützten Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der städtebaulichen, gestal- terischen und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben saniert und einer Nutzung zugeführt werden.

## **II. Grundlagen für eine Veräußerung der städtischen Grundstücke**

Die Hansestadt Stralsund strebt die Entwicklung des Quartiers 65 an und wird hierzu die städti- schen Grundstücke als ein Grundstück veräußern.

Im Sinne einer zügigen und effizienten Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt die Grund- stücksvergabe an eine Bewerberin / einen Bewerber. Bietergemeinschaften sind möglich, wenn ein Gesamtangebot abgegeben wird. Eine städtische Vorgabe zur Aufteilung der Grundstücke gibt es nicht. Eine möglichst kurzfristige und zeitgleiche Sanierung der Gebäude und Neube- bauung aller Grundstücke muss jedoch gewährleistet sein.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen der Hansestadt Stralsund herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Hansestadt Stralsund geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Veräußerung - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt. Die Hansestadt Stralsund behält sich weiterhin vor, das Verfahren zu jedem Zeit- punkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genü- gend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Bewerbungen ein- gehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Hansestadt Stralsund sind ausgeschlossen.

Aussagefähige Referenzen zu vergleichbaren Projekten sind die Voraussetzung für eine Teil- nahme an der Ausschreibung.

Die Hansestadt Stralsund behält sich vor, für das Quartier oder Teile des Quartiers bzw. einzel- ne Gebäude bei Erfordernis und während der Qualifizierungsphase ein konkurrierendes Verfah- ren zur Fassadengestaltung auf Kosten der Bewerberin / des Bewerbers zu fordern.

## II.1 Standort

### Stadträumliche Lage

Die Nördliche Hafeninsel grenzt an die sogenannte 'Wasserstadt', einem Bereich, in dem in den vergangenen Jahren in erster Linie tourismusorientierte Einrichtungen entwickelt wurden.

Über die Seeseite bestehen vom Ippenkai aus regelmäßig Fährverbindungen nach Altefähr auf Rügen und zur Insel Hiddensee.

Der sich in nördlicher Nachbarschaft befindliche Yachthafen wird saisonal betrieben und sowohl von Segelurlaubern als auch durch ortsansässige Bootskapitäne genutzt. Die angrenzenden Liegeplätze werden u.a. für die europaweit anreisenden Flusskreuzfahrtschiffe in der Saison genutzt. In den Kanälen Richtung Altstadt liegen Charter- und kleine Fischerboote, die eine maritime Kulisse für diesen Bereich bilden.

Auf der sich östlich anschließenden 'Ballastkiste' befinden sich Gebäude und Freiflächen mit öffentlichen Nutzungen (u.a. Gastronomie). Das benachbarte Quartier 66 beherbergt das OZEANEUM. Die Entstehung des OZEANEUM mit dem Ausstellungsschwerpunkt Weltmeere war ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung der Nördlichen Hafeninsel.

Im weiter südlich anschließenden Quartier 67 hat sich ein vorwiegend maritim geprägter Nutzungsmix aus Hotel und Gastronomie etabliert. Außerdem befindet sich eine Außenstelle der Landespolizei (Wasserschutzpolizei) im Quartier.



Luftbild Nördliche Hafeninsel

### **Verkehrliche Infrastruktur**

Die HAUPTerschließung der Nördlichen Hafeninsel für den KFZ-Verkehr erfolgt zukünftig ausschließlich über die Semlower Brücke und die Neue Semlowerstraße. Für den ruhenden Verkehr sind am Altstadtrand Stellplatzanlagen und Parkhäuser vorhanden. Die Parkhäuser 'Am OZEANEUM' auf der Südlichen Hafeninsel sowie 'Am Hafen' im Bereich Fährwall bilden die wesentlichen Parkierungsschwerpunkte für die Hafeninsel.

Innerhalb des Quartiers 65 werden derzeit ca. 90 öffentliche Stellplätze bewirtschaftet, die mit der geplanten Neuordnung des Quartiers entfallen sollen.

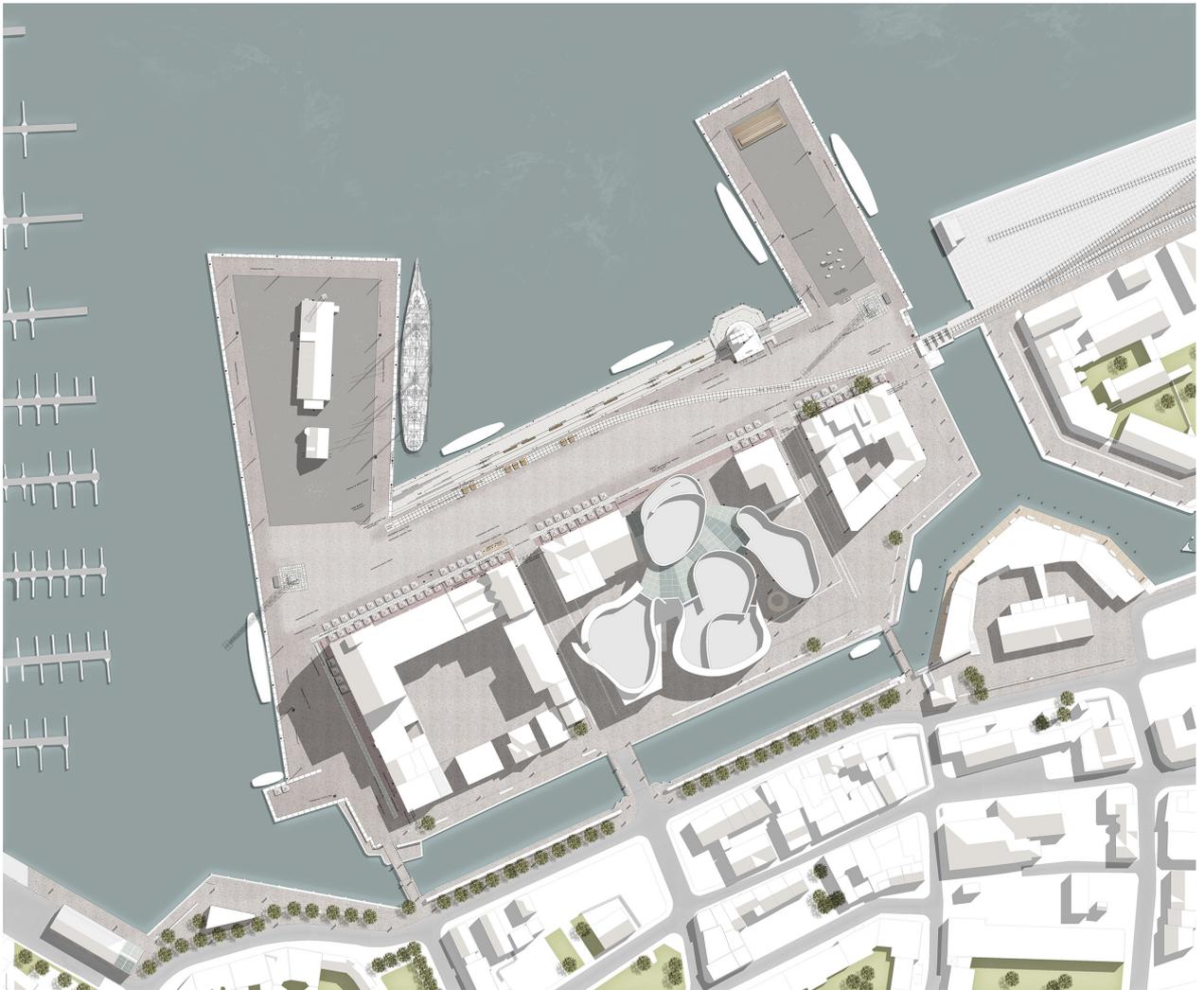
Das Verkehrskonzept der Hansestadt Stralsund sieht vor, alle öffentlichen Stellplätze auf der Hafeninsel zu verlagern und die gesamte Hafeninsel als verkehrsberuhigten Bereich bzw. hafenseitig als Fußgängerbereich mit eingeschränkter Befahrbarkeit auszuweisen. Die derzeit noch bestehenden Reisebusstellplätze östlich des Quartiers 65 entfallen im Zuge der geplanten Freiflächenneugestaltung. Als Ersatz soll ein altstadtseitiger Reisebushalt ausschließlich für Aus- und Einstieg etabliert werden.

Die fußläufige Anbindung und die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist über mehrere Brücken aus der Fährstraße, Semlowerstraße, Badenstraße und von der Südlichen Hafeninsel über die Querkanalbrücke gewährleistet.

Teile des wasserseitigen Bereichs der Hafenstraße - der Hansakai - wird mit Finanzhilfen des Bundes und des Landes ab drittem Quartal 2021 grundhaft erneuert und als Platzfläche mit Sitzstufen zum Wasser umgestaltet.



Visualisierung WES Landschaftsarchitektur | 2021



Freiflächenplan WES Landschaftsarchitektur | 2021

## II.2 Plangebiet

Das Quartier 65 auf der Nördlichen HafeninSEL befindet sich im östlichen Bereich der Hansestadt Stralsund, im HafenaREAL und direkt an die Altstadt angrenzend. Eingefasst ist das Grundstück von den Straßen Hafenstraße (östlich), Neue Semlowerstraße (südlich), Am Fährkanal (westlich) und An der Fährbrücke (nördlich).

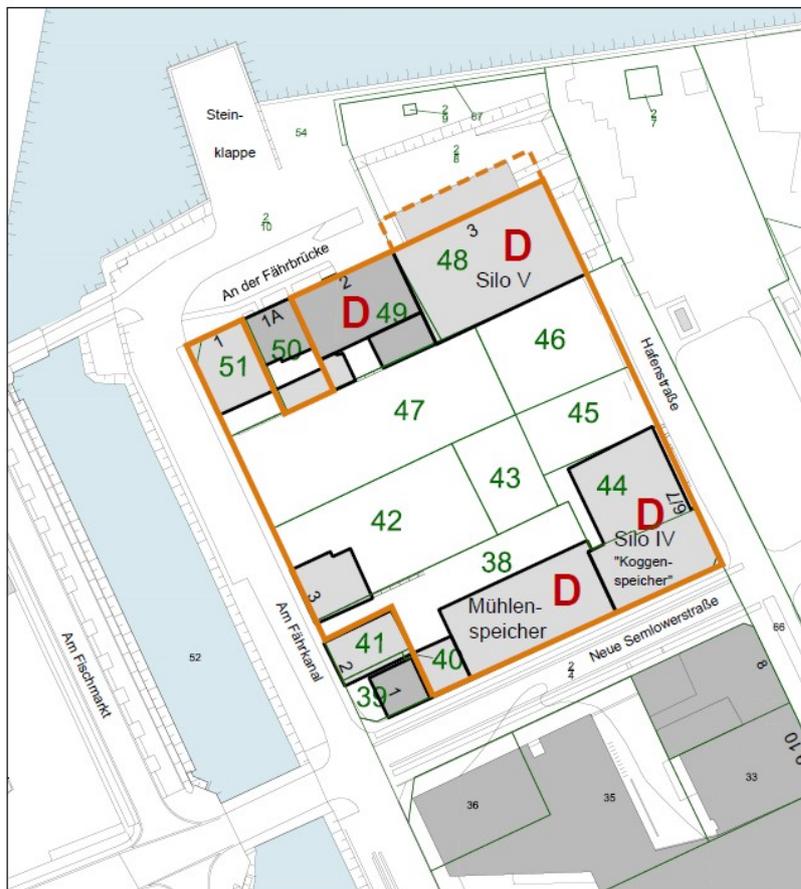
### Grundstücke

Das zu veräußernde Grundstück ist 5.948 m<sup>2</sup> groß und umfasst insgesamt 11 Flurstücke (38, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51).

Die Grundstücke und Bestandsgebäude befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Flurstück	Adresse	Bebauung	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Derzeitige Nutzung
38 und 40	Neue Semlower Straße	ehem. Sacklager, Altes Mühlengebäude, Teil des Silo IV sog. Koggenspeicher	1.259	In den Erdgeschosszonen teilweise vermietet: Ausstellung, Galerie

Flurstück	Adresse	Bebauung	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Derzeitige Nutzung
42	Am Fährkanal 3	ehem. Wohngebäude	780	ohne
43	Im Quartiersinneren	unbebaut	270	ohne
44	Hafenstraße 6/7	mit Teil von Silo IV sog. Koggenspeicher	425	Erdgeschosszone teilweise vermietet: Ausstellung
45	Hafenstraße 5	unbebaut	324	ohne
46	Hafenstraße 4	unbebaut	504	ohne
47	Am Fährkanal, entsprechend 4/5	unbebaut	1.046	ohne
48	An der Fährbrücke 3	Silo V	660	In den Erdgeschosszonen teilweise vermietet: Gastronomie
49	An der Fährbrücke 2	Wohngebäude	445	ohne
51	An der Fährbrücke 1	Wohngebäude	235	vermietet: 1 Wohnung



Legende

- konzeptabhängig zu verkaufen
- zu verkaufen
- D Denkmal

Auszug Stadtkartenwerk | 2021

### **Aktuelle Nutzungen I Mietverträge**

Im Quartier 65 selbst sind derzeit mehrere der zu veräußernden Gebäude in Nutzung. So bestehen befristete Mietverträge mit einem Restaurant, einer Ausstellung und einer Galerie zumeist in den Erdgeschosszonen der Silogebäude IV und V sowie im ehemaligen Mühlenspeicher. Das Gebäude An der Fährbrücke 1 wird als Wohngebäude genutzt. Der Mietvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Restaurant im Silo V kann beidseitig mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Dies gilt auch für alle weiteren Nutzungsverträge. Eine Wohnung An der Fährbrücke 1 ist durch die Hansestadt Stralsund nicht kündbar.

Die dem Silo V nördlich und westlich vorgelagerten Terrassen und Zugänge befinden sich auf einem Flurstück der Hansestadt Stralsund, welches in seiner Ausdehnung nicht zum Verkauf steht. Konzeptabhängig ist die Veräußerung einer Teilfläche (dargestellt ist die maximale Ausdehnung), nutzbar als Wintergarten/ Terrasse, denkbar. Alternativ kann eine Nutzung im Rahmen einer mit der Hansestadt Stralsund vertraglich zu regelnden Sondernutzung erfolgen.

### **Kurzbeschreibung Bestandsgebäude**

Im Quartier 65 befinden sich mehrere Bestandsgebäude. Vier der zu veräußernden Gebäude sind Einzeldenkmale, die in der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund eingetragen sind. Das Gebäudeinnere dieser Denkmale wurde weitgehend erfasst und dokumentiert.

- **Hafenstraße 7 I Silo IV sog. Koggenspeicher I Einzeldenkmal**  
Das mit Ziegeln verkleidete und ca. 30 m hohe Betonsilo IV wurde 1935/36 erbaut und ist sowohl städtebaulich als auch geschichtlich von besonderer Bedeutung. Das Silo IV besteht im überwiegenden Teil aus vertikalen Silozellen aus Beton, die durch eine hanseatisch gestaltete Backsteinfassade gefasst sind. Prägend für den Silo IV ist die auf der Ostseite auf die Fassade angebrachte Großplastik in Form einer Kogge.
- **Hafenstraße 6 I Speichergebäude sog. Mühlenspeicher I Einzeldenkmal**  
Der 3-geschossige Ziegelspeicher wurde zwischen 1910 und 1920 erbaut. Er besitzt eine horizontale Gliederung und Grundrisstypologie. Der sich westlich anschließende Anbau am Mühlengebäude, das zweigeschossige ehemalige Sacklager, ist kein Einzeldenkmal, aber Bestandteil des Denkmalbereichs Hafeninnsel.
- **An der Fährbrücke 3 I Silo V I Einzeldenkmal**  
Der Speicher wurde 1939/40 von der Kunstmühlen- und Handels-Gesellschaft errichtet. Es handelt sich um einen großen ziegelsichtigen Speicher mit Satteldach. Er steht traufständig zur Straße An der Fährbrücke. Der Speicher ist durch breite Ecklisenen vertikal gegliedert. Durch seine prägnante Wirkung, vor allem wasserseitig, ist der Speicher sowohl architektonisch als auch städtebaulich von besonderer Bedeutung und in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Der bestehende Wintergarten ist zurückzubauen und bei Bedarf, konzeptabhängig, dem Duktus des Denkmals entsprechend zu ersetzen.
- **An der Fährbrücke 2 I Wohn- und Geschäftshaus I Einzeldenkmal**  
Das Gebäude wurde 1879 als Wartesalon mit Restauration errichtet. Im hinteren Bereich befand sich ein Wohnbereich. 1921 wurde der heutige Eingangsbereich angelegt. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Haus mit Putzfassade und geradem Fassadenabschluss. Das Gebäude gilt als Zeugnis der Hafentwicklung des späten 19. Jahrhunderts und sowohl die zeittypische Fassaden- als auch die Binnenstruktur sind erhaltenswert.
- **Am Fährkanal 3**  
Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal, befindet sich jedoch im Geltungsbereich der Denkmalbereichsverordnung 'Hafeninnsel', in der das historische Erscheinungsbild dieses Bereiches mit seinen baulichen Anlagen und Strukturen unter Schutz gestellt ist.



Luftbild Nördliche Hafeninsel | 2021

## II.3 Vorgaben

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Für Quartier 65 besteht grundsätzlich Baurecht im Rahmen der Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Zudem liegt ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1998 für einen Bebauungsplan vor. Das Areal ist in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan integriert. Bei Bedarf kann das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Ausschreibung zur Satzungsreife geführt werden.

Ergänzend finden die Regelungen der Gestaltungssatzung, der Denkmalverordnung 'Hafeninsel', der Sanierungssatzung 'Altstadtinsel' sowie der Stellplatzsatzung Anwendung.

Im Quartier befinden sich vier Einzeldenkmale, die in der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund eingetragen sind (siehe Pkt. II). Das Quartier 65 liegt in einem Bereich, der Bodendenkmale vermuten lässt.

Bei der Konzeption sind folgende Lärmquellen/Immissionen aus den im Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen:

- auf den Freiflächen der Nördlichen Hafeninsel: öffentliche Veranstaltungen, u.a. Hafentage, Wallensteintage; auf der Ballastkiste zudem: wöchentliche Preisverleihung der traditionellen Mittwochsregatta, Außengastronomie auch mit Livemusik
- Hafennutzung/Schiffsverkehr entlang der Kaikanten: Liegeplätze v.a. für die Flusskreuzschiffahrt und Traditions- und Museumsschiffe (angestrebt)
- nördlich angrenzend Sportbootmarina an der Nordmole mit ca. 340 Gast- und Dauerliegeplätzen, hier insbesondere windinduzierte Geräusche durch Masten etc.
- Südliche Hafeninsel: Warenumsschlag von Schütt- und Stückgut (aufgrund der Entfernung jedoch eher untergeordnet)
- Gleisnutzung/Rangieren von der Südlichen Hafeninsel sowie Erlebnis-/Kulturzüge, jedoch kein regulärer Güter-/Bahnverkehr.

Für die im Speichergebäude Hafestraße 8 (Quartier 66) errichtete Energiezentrale liegen eine Geräuschimmissionsprognose sowie eine Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen vor:

Auszug aus der Baugenehmigung vom 24. Oktober 2007:

„Die im Gebäude vorgesehene Energiezentrale... ist nach § 22 BImSchG unter Heranziehung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: - im umliegenden Kerngebiet tagsüber (6 - 22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 45 dB(A). Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Pegel maximal tagsüber um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) überschreiten.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich 0,5 Meter vor dem am stärksten betroffenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 sowie am Rand der am stärksten betroffenen Fläche, auf der nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen Wohn- und Schlafräume, Büroräume und Lehrräume.“

Das Quartier 65 befindet sich in einem bei erhöhten Außenwasserständen überflutungsgefährdeten Bereich. Gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V (2-5/ 2012 Bemessungs- und Referenzhochwasserstand) beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für den Strelasund 2,6 m NHN.

### **Angestrebte Nutzung**

Zukünftig sollen im Quartier 65 Nutzungen eingeordnet werden, durch die der gewerbliche, maritim geprägte Charakter der Nördlichen HafeninSEL gestärkt wird. Realisiert werden soll an zentraler Stelle ein hochwertiges Hotel im Bereich 4 Sterne bzw. 4 Sterne Superior oder höher mit Konzept und eindeutiger Ausrichtung (Wellness, Gesundheit, ergänzend Kongressnutzung möglich). Der Bade- und Wellnessbereich, mit Schwimmbekken und freizeitorientierter Wasserlandschaft, soll auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Kapazitäten werden nicht vorgegeben und sind aus dem Konzept durch die Betreiberin / den Betreiber abzuleiten und zu begründen.

Als weitere ergänzende Nutzungsbausteine sind möglich:

- (Erlebnis-)Gastronomie, Disko, Bar, Versammlungsstätten/Eventbereiche, o.ä.
- Touristisch orientierte Läden / Markthalle
- Kulturelle Einrichtungen für Veranstaltungen/(Kunst-)Ausstellungen
- Gesundheitsorientierte und soziale Einrichtungen
- Gewerbe-/Büroflächen, bei größeren Einheiten mit Angabe der angestrebten Hauptnutzer/Branchen
- Wohnungen, Ferienwohnungen (untergeordnet): Wohnnutzung sowie wohnungsartige Beherbergung sollen jedoch entlang der Hafestraße und der Neuen Semlower Straße aus immissionsrechtlichen Gründen ausgeschlossen bleiben.

In den Erdgeschosszonen der jeweiligen Gebäude ist zugunsten einer Belebung des öffentlichen Raumes ein Nutzungsmix aus o.g. Nutzungen mit vorwiegend Gastronomie und Handel als hochfrequenten Nutzungen zu etablieren.

Ausgeschlossen sind generell großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und solche mit sexuellem Charakter) und Tankstellen.

Zurzeit befindet sich ein Trafogebäude östlich des Quartiers. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der Trafo in die Bebauung integrierbar ist. Ein störungsfreier Zugang für die Versorgungsunternehmen ist dabei zu gewährleisten. Ebenso ist eine öffentliche Toilettenanlage barrierefrei, erdgeschossig und von außen zugänglich (ca. sechs WC-Damen, zwei WC-

Herren und vier Urinale-Herren sowie ein behindertengerechtes WC) zu integrieren. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen an öffentliche WC-Anlagen.

Insgesamt besitzt das Gesamtareal in der Entwicklung ein Flächenpotenzial von ca. 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

### **Städtebau | Architektur | Denkmalpflege**

Das Quartier 65 befindet sich in einem historisch wertvollen und stadtbildprägenden Bereich der Hansestadt Stralsund. Die beiden hohen Speichergebäude Silo IV und Silo V prägen als Dominanten die seeseitige Stadtsilhouette. Als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung des UNESCO-Welterbes darf die Stadtsilhouette nicht wesentlich verändert und nicht beeinträchtigt werden. Neubauten sind daher den vorhandenen Dominanten in Höhe und Gestaltung unterzuordnen. Die Höhe der Neubaukörper soll aus o.g. Gründen die Trauflinie der Speichergebäude nicht wesentlich überschreiten.

Als ruhiges Pendant zur 'Freiform' des benachbarten OZEANEUM soll sich die Neubebauung im Quartier 65 als Blockrandbebauung innerhalb der Baufluchten einfügen und eine zurückhaltende, eigenständige und hochwertige Architektur entwickeln. Zur Erreichung eines vielgestaltigen Erscheinungsbildes der Neubauten kann es sinnvoll sein, verschiedene Architektinnen und Architekten einzubinden.

Eine Verdichtung der Bebauung im Quartiersinneren wäre grundsätzlich möglich.

Die als Einzeldenkmale geschützten Gebäude sind denkmalgerecht zu sanieren und weitestgehend zu erhalten:

- Der flächige Gesamteindruck der Fassaden der Silos und möglichst ungestörte Dachflächen sind zu erhalten. Dabei ist mit dem seeseitigen Bestand an der Hafestraße besonders sensibel umzugehen.
- Beim sog. Koggenspeicher ist der geschlossene Eindruck der östlichen Fassade mit Kogge zu erhalten.
- Die grundsätzlich vertikale Struktur der Silos ist zu erhalten und nicht durch zusätzliche horizontale Gliederungselemente, wie Gesimse, Fensterbänder o.ä., zu ändern. Dieses gilt für das Erdgeschoss und die Obergeschosse gleichermaßen.
- An den anderen Gebäudeseiten der Silos ist der industrielle Charakter/die flächige Wirkung der Fassade ebenfalls zu erhalten. Auskragende Balkonanlagen sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- Zum Schutz der Stadtsilhouette sind große und mehrreihige Dachaufbauten nicht zugelassen.
- Dachgauben oder flächenbündige Fensterbänder sind möglich, dürfen aber die Dachfläche nicht dominieren.
- Die inneren Strukturen der Silos sollen, soweit möglich, erhalten und in die Nutzungen einbezogen werden. Eine vollständige Entkernung ist ausgeschlossen.

Für das Quartier 65 gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung. Ausnahmen sind aufgrund der Lage auf der Hafensinsel und der eigenständigen Gebäudetypologie in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Hansestadt Stralsund vorstellbar.

Im Vorfeld der Auslobung wurde eine Mehrfachbeauftragung mehrerer Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse zweier ausgewählter (DFZ Architekten und PFP Planungs GmbH, 2020) stellen eine bereits mit dem Gestaltungsbeirat und der Verwaltung der Hansestadt Stralsund verhandelte Grundlage dar und werden der Auslobung als Anlagen beigefügt. Hinweis: Neben der Erarbeitung eines städtebaulich architektonischen Konzeptes sollte die Integration eines Schwimmbades nachgewiesen werden. Dies ist in der Größenordnung jedoch nicht Bestandteil der Auslobung.

## **Ruhender Verkehr und Erschließung**

Die für das Quartier erforderlichen Stellplätze sind im Quartier selbst nachzuweisen. Ebenerdige Stellplätze werden weitgehend ausgeschlossen und lediglich in Form von Behindertenstellplätzen denkbar. Die Zufahrtsoptionen in das Innere des Quartiers und ggfls. in eine Tiefgarage sind auf die Straßen Am Fährkanal sowie eine mögliche Zu- oder Durchfahrt auf dem Baufeld des ehemaligen Sacklagers (Flurstück 38) beschränkt. Eine Quartiersumfahrt wird ausgeschlossen. Nur für besondere Zwecke und auf Einzelfälle beschränkt ist eine Vorfahrt zur Ost- und Nordseite des Quartiers denkbar.

Die Anlieferung mit Zufahrt von der Neuen Semlower Straße soll vorzugsweise aus dem Innern des Quartiers und in einem festgelegten Zeitfenster erfolgen, um lärm anfällige Nutzungen und die öffentliche Begeh- und Nutzbarkeit der umliegenden Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

Der Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsmedien wurde geprüft. Bisher sind keine Hauptleitungen auf dem Quartier bekannt.

## **II.4 Kaufpreis**

Der Mindestkaufpreis beträgt: 6,2 Mio. Euro.

Sonstige Preisinformation: Kaufpreis zzgl. Kanalbaubeitrag in Höhe von 27.231,25 Euro, Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5.000,00 Euro sowie Gutachterkosten in Höhe von 18.327,00 Euro.

Die Grundstücke müssen vermessen werden, die Kosten der Vermessung trägt die Erwerblerin / der Erwerber.

Ein Kaufpreisausgleich erfolgt nach der Vermessung.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus einer Anfrage oder der Abgabe eines konkreten Kaufangebotes nicht ab. Insbesondere ist die Anbieterin nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung durch die Bürgerschaft bzw. den Hauptausschuss der Hansestadt Stralsund.

## **III. Verfahren · Beurteilungskriterien**

### **III.1 Ausloberin**

Das Investorenauswahlverfahren wird ausgelobt durch die

Hansestadt Stralsund | Amt für Planung und Bau | Abt. Planung und Denkmalpflege  
PF 2145 | 18408 Stralsund

vertreten durch die

Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH  
Treuhänderischer Sanierungsträger der Hansestadt Stralsund  
Fährstraße 22 | 18439 Stralsund

### **III.2 Verfahrensgrundlagen**

Das Verfahren erfolgt in Form eines Investorenauswahlverfahrens als Grundstücksausschreibung zur Veräußerung einer Vermarktungseinheit innerhalb des Quartiers 65. Ausloberin ist die Hansestadt Stralsund, vertreten durch das Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege und die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH.

Die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber erfolgt in einem einstufigen Verfahren mit anschließender Qualifizierungsphase zur weiteren Präzisierung und Durcharbeitung des Projekts.

Im Auswahlverfahren werden die Referenzen der Bewerberinnen und Bewerber zu vergleichbaren Projekten geprüft und das vorgelegte Konzept hinsichtlich seiner Qualität bewertet.

Eine ausreichende Expertise (u.a. Know-How, Organisation, Finanzkraft) der Bewerberinnen und Bewerber wird vorausgesetzt.

Der Schwerpunkt der Bewertung liegt auf dem Hotelkonzept (baulich und betrieblich), dem Umgang mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und dem historischen Kontext sowie den zu erwartenden Impulsen für die Stadtentwicklung.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch ein städtisches Gremium aus Vertretern von Verwaltung und politischen Gremien unter Einbindung des Gestaltungsbeirats der Hansestadt Stralsund. Die Hansestadt Stralsund behält sich vor, weitere externe Fachleute hinzuzuziehen.

Die Mitglieder des Gremiums beurteilen die eingereichten Bewerbungen gemäß der im Punkt III.3 definierten Kriterien, entscheiden über die Rangfolge der Beiträge und formulieren bei Bedarf Empfehlungen für die weitere Qualifizierung der Konzepte. Die Ausloberin benachrichtigt alle Bewerberinnen und Bewerber, die fristgerecht eine Bewerbung eingereicht haben, über die Entscheidung des Auswahlgremiums. Das abschließende Protokoll der Gremiumssitzung wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt (ggf. auszugsweise).

Nach der konzeptbasierten Auswahl von ein oder zwei favorisierten Bewerberinnen / Bewerbern werden diese mit Beschluss durch die städtischen Entscheidungsgremien aufgefordert, ihre Konzepte im konsultativen Verfahren zu qualifizieren und gegebenenfalls zu überarbeiten. Diese Qualifizierungsphase dauert, je nach Erfordernis, etwa 6 bis 12 Monate.

Bei Erfordernis kann ein konkurrierendes Verfahren zur Gestaltung aller oder einzelner Gebäude bzw. Fassaden durchgeführt werden.

Ziel der Qualifizierungsphase ist die Erarbeitung eines zwischen Vorhabenträger und Hansestadt Stralsund abgestimmten Vorentwurfs zur abschließenden Beurteilung durch die städtischen Gremien sowie als Voraussetzung für die finale Vergabeentscheidung zum Verkauf des Grundstückes.

Das im Ergebnis mit der Hansestadt Stralsund abgestimmte finale Konzept wird Grundlage für die Beschlussfassung zum Verkauf des Grundstückes.

### **III.3 Beurteilungskriterien**

Der Schwerpunkt der Bewertung liegt auf den Kriterien Nutzungskonzept, Gestaltungsqualität, Kaufpreisangebot.

## **Nutzungs- und Betreiberkonzept**

- Idee, Image, Identifikationspotenzial
- Nutzungsmix, Qualität der gewerblichen Nutzungen (angestrebte Wertschöpfung, Arbeitsplätze/Berufsbilder), Zielgruppen und Reichweiten
- Integration/Angebot kultureller oder sozialer Nutzungen (Mehrwert für die Altstadt/Stralsund insgesamt)
- Funktionalität des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes
- Qualität und Bespielen des öffentlichen Raumes/Integration publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss

## **Städtebau und Gestaltung**

- Berücksichtigung der städtebaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Vorgaben
- Angemessenes Einfügen in den städtebaulichen Kontext (Kubatur, Höhe, Dachausbildung)
- Fassaden- und Dachgestaltung insbesondere der Denkmale Silo IV und V
- Gestaltungsidee und Materialität
- Auswirkungen auf die seeseitige Stadtsilhouette
- Flächenorganisation und Grundrisse

## **Kaufpreisangebot**

Der Nachweis entsprechender Referenzprojekte, der gesicherten Finanzierung sowie die Darstellung der zeitlichen und logistischen Vorstellungen zur Umsetzung des Vorhabens (Know-How) sind Voraussetzungen für die Teilnahme.

## **IV. Leistungen der Bewerberinnen und Bewerber**

Mit der Bewerbung soll in einer kurzen Ausarbeitung in deutscher Sprache dargelegt werden, wie und in welchem Zeitrahmen die Bewerberin / der Bewerber beabsichtigt, das Quartier bzw. die Grundstücke zu entwickeln. Ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept ist vorzulegen, das auch Betreiberkonzepte zu den dafür festgelegten Nutzungsoptionen enthält.

Im Rahmen des vorliegenden Investorenauswahlverfahrens soll noch kein umfassender architektonischer Entwurf ausgearbeitet werden. Es sind grundsätzliche Aussagen zu treffen.

Folgende Unterlagen sind für eine Bewerbung einzureichen:

### in schriftlicher Form:

- Aussagefähige Referenzen zu vergleichbaren Projekten von Bewerberin / Bewerber und Planungsbüro sind nachzuweisen als Voraussetzung für die Teilnahme am Auswahlverfahren; mindestens zwei Referenzprojekte nicht älter als 7 Jahre mit Angaben zu Bauvolumen, Investitionssumme, Projektstand, Rolle und Aufgabe der Bewerberin / des Bewerbers sowie Erfahrung bei diesen Projekten
- Angaben zur Bewerberin / zum Bewerber (Ansprechpartnerin / Ansprechpartner, Rechtsform, Kurzbeschreibung des Unternehmens etc.), bei Bietergemeinschaften Darstellung der geplanten Zusammenarbeit und Flächenaufteilung
- Unterlagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (aktuelle Bankauskunft) und Bestätigung eines Kreditinstitutes zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionskosten
- Anerkennung des Verfahrens, Verfassererklärung, Erklärung zur Überlassung der Bildrechte
- Darstellung der Nutzungen mit Betreiberkonzepten (und Zusagen zur Umsetzung) sowie substantielle Aussagen zu Zielgruppen, zu Kapazitäten, zur Vermarktung, zum geschätzten Investitionsvolumen, zur Wirtschaftlichkeit, Wertschöpfung, Arbeitsplätzen, etc.

- Erläuterung des Gestaltungsansatzes, Aussagen zur geplanten Materialität
- Erläuterung der Ansätze zum Umwelt- und Klimaschutz
- Flächenliste (siehe Cloud 02 Flächenliste)
- Zeit- und Maßnahmenplan
- Kaufpreisangebot (Einreichung eines für das weitere Verfahren verbindlichen, aber noch nicht notariell zu beurkundenden Kaufpreisangebots für das Grundstück)

in zeichnerischer Form:

- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Angaben zu
  - den geplanten baulichen Kubaturen (inkl. Außenbemaßung)
  - der Verortung der Zugänge
  - der Höhe und Geschossigkeit der Gebäude
  - der Nutzung/Gestaltung der Verkehrs-, Frei- und Grünflächen im Quartiersinneren
  - der Verortung der erforderlichen Stellplatzanlagen/ etwaiger Tiefgaragen und Fahrradabstellanlagen
  - der Einhaltung der Abstandsflächen
  - Zufahrtswegen und Aufstellflächen von Rettungs- und Müllfahrzeugen
  - einer möglichen Realteilbarkeit (sofern angestrebt)
- Schemagrundrisse im Maßstab 1:200 mit Angaben zu
  - der Positionierung der inneren Nutzungseinheiten mit Flächenangaben über alle Geschosse
  - der Positionierung der Erschließungskerne
  - der Erschließung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile
- Schnitte I Ansichten im Maßstab 1:200
  - Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzepts erforderlicher Schnitte und aller vier Ansichten v.a. als Darstellung zum Umgang mit den bislang geschlossenen Fassaden der Speicher sowie der Integration der Neubauten in die sie umgebende Bebauung
- Isometrie der Gesamtbebauung
- Visualisierung der Auswirkungen auf die seeseitige Silhouette
- Vorschläge für den konstruktiven und gestalterischen Umgang mit Bestandsgebäuden und Einfügung der Neubauten
- Einsatzmodell im Maßstab 1:500

Die Erstellung der o.g. Bewerbungsunterlagen wird durch die Ausloberin nicht vergütet.

## V. Termine I Formalitäten

### Abgabe der Unterlagen

Wir bitten um Zusendung der unter Punkt III. aufgeführten Unterlagen in 3-facher Ausfertigung sowie in digitaler Form (Format pdf auf Speichermedium) im geschlossenen Umschlag an die:

Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH  
Treuhandischer Sanierungsträger der Hansestadt Stralsund  
Fährstraße 22 | 18439 Stralsund

unter Angabe des Betreffs:

### Entwicklung des Quartiers 65 · Nördliche Hafensinsel

Termin der Abgabe I Posteingangsstempel bei der Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH ist der

### Datum I Uhrzeit

Verspätet eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.

Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Hansestadt Stralsund über, das Urheberrecht bleibt hierbei unberührt.

### Ansprechpartnerin

Rückfragen zu den Grundlagen einer Veräußerung sowie zum Verfahren richten Sie bitte ausschließlich schriftlich an

Frau Heike Jeziorski  
E-Mail: [h.jeziorski@ses-stralsund.de](mailto:h.jeziorski@ses-stralsund.de)

### Haftung

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Ausloberin zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Anbieterin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Anbieterin abweichen. Von dem/der Anbieterin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Anbieterin abweichen, übernimmt die Anbieterin keinerlei Haftung. Eine Haftung der Anbieterin für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Anbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

### Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

## VI. Weiteres Vorgehen

Um ein qualifiziertes Verfahren zu ermöglichen, wird von allen Bewerberinnen und Bewerbern erwartet, dass sie sich bis **Ende 2022** an ihre Bewerbung gebunden halten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verfahren nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrags handelt.

Die Hansestadt Stralsund behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren bei Vorliegen triftiger Gründe bzw. bei nicht ausreichenden Ergebnissen ohne Entscheidung zu modifizieren oder abzubrechen, die Bewerberinnen und Bewerber zur Nachbesserung aufzufordern oder neue Bewerberinnen und Bewerber zuzulassen. Kostenerstattungsansprüche bestehen nicht.

Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Ausloberin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Verfahrensteilnehmende, Mitglieder des Auswahlgremiums, sachverständige Berater\*innen sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Bewerberinnen und Bewerber erklären, dass sie geistige Urheber bzw. Eigentümer der Projektunterlagen sind und im Erfolgsfall die weitere Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens zu den darin getroffenen Aussagen annehmen.

Dieses Verfahren verpflichtet die Hansestadt Stralsund nicht zum Verkauf der Grundstücke.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## VII. Planunterlagen

Alle Unterlagen werden auf einer Cloud bereitgestellt, die unter folgendem Link abrufbar ist:  
<https://austausch.stralsund.de/index.php/s/c5yadG7Q76apdCm?path=%2F>

- 01 Lage- und Höhenplan, Luftbild
- 02 Flächenliste
- 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 04 Historie
- 05 Unterlagen Bestandsgebäude
- 06 Baugrundvoreinschätzung I Geotechnischer Bericht
- 07 Leitungspläne
- 08 Bestandsfotos I Videos virtueller Rundgang
- 09 Entwurfsplanung Freiflächen Nördliche HafeninSEL
- 10 Grundlagen Einsatzmodell (1m x 1,30 m im Maßstab 1:500)
- 11 Städtebaulich architektonische Konzepte in Auszügen (DFZ Architekten, PFP Planungs GmbH)

Stralsund, den 09.11.2021