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

# Bekanntmachung

Die 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 21.04.2022 statt.
Beginn: 17:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Hinweis:
Die Vorgaben der aktuellen Landesverordnungen in Bezug auf die Corona-Pandemie schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht neben der Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung für Pressevertreter die Teilhabe weiterer Gäste
unter folgenden Bedingungen:

- die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Abstandsregelung begrenzt
- die Sitzplätze sind im Abstand von mindestens 1,5 Metern zueinander angeordnet
- das Tragen von medizinischen bzw. FFP2 Masken im Rathaus ist vorgeschrieben
- die Angabe der Kontaktdaten (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer) ist verpflichtend, diese unterliegen einer Plausibilitätsprüfung

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

**Es erfolgt der ausdrückliche Appell an die Gäste des Ausschusses, für die Teilnahme an der Sitzung einen tagesaktuellen Antigentest durchzuführen.**

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

| | |
|---|---|
| 1 | Bestätigung der Tagesordnung |
| 2 | Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.03.2022 |
| 3 | Beratung zu Beschlussvorlagen |
| 3.1 | Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbegebiet Stralsund Süd" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss<br>Vorlage: B 0024/2022 |
| 4 | Beratung zu aktuellen Themen |
| 4.1 | Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof<br>Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN<br>Vorlage: AN 0061/2018 |

Änderungsantrag zu TOP 9.5 Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof
Einreicher: Dr. R. Zabel, CDU/ FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0063/2018

4.2 Wegbefestigung von der Maxim-Gorki-Straße 32 zum Parkplatz
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0009/2022

4.3 Aktueller Sachstand Sanierung Hafeninsel

5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

7 Unterrichtung nach § 38 Absatz 5 Satz 4 KV M-V

8 Beratung zu aktuellen Themen

9 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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

gez. Stefan Bauschke
Vorsitz

**TOP Ö 2**

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, den 24.03.2022 |
| Beginn: | 17:00 Uhr |
| Ende | 18:20 Uhr |
| Raum: | Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal |

**Anwesend:**

*stellv. Vorsitzende/r*
Herr Thomas Haack
Herr Jürgen Suhr

*Mitglieder*
Frau Ute Bartel
Herr Christian Binder
Herr Volker Borbe
Herr Ulrich Grösser
Herr Stefan Nachtwey

*Vertreter*
Herr Bernd Buxbaum — Vertretung für Herrn Jan Gottschling
Herr Daniel Ruddies — Vertretung für Herrn Stefan Bauschke

*Protokollführer*
Frau Gaby Ely

*von der Verwaltung*
Frau Heike Benz
Herr Oliver Dillmann
Frau Kirstin Gessert
Frau Marion Harder
Herr Stephan Latzko
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Herr Heino Tanschus
Frau Kristina Wilcke

*Gäste*
Herr Peter Mühle

**Tagesordnung:**

**1** Bestätigung der Tagesordnung

**2** Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.02.2022

**3** Beratung zu Beschlussvorlagen

**3.1** Bebauungsplan Nr. 80 der Hansestadt Stralsund "Hansebogen – Urbanes Gebiet an der Rostocker Chaussee" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0001/2022

**3.2** Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"
Vorlage: B 0015/2022

**3.3** 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 0022/2022

**4** Beratung zu aktuellen Themen

**4.1** Konzept des Wochenmarktes überarbeiten
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0126/2021

**4.2** Auswirkungen von Online-Handel und Klimawandel
Einreicher: SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0024/2021

**4.3** Errichtung Wartehäuschen an der Haltestelle Blütenweg
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0076/2019

**4.4** Erweiterung des Carsharing-Angebots
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Vorlage: AN 0118/2018

**4.5** Baumaßnahme Hainholzstraße
Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0096/2018

**4.6** Landschaftsentwicklung und Naherholung östlich des Kronhalsgraben
Einreicher: SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0025/2021

**4.7** 6. Sitzung der Bürgerschaft am 26.08.2021
Beschluss 2021-VII-06-0547
Prüfauftrag Schaffung einer Elektroladesäuleninfrastruktur für E-Autos für Mieter der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG) und anderer Wohnungsbaugesell-schaften im Bereich der Hansestadt Stralsund
Vorlage: ZU 0008/2022

**4.8** Projekt "Das bunte Naturspielband Stralsund"
Vorlage: ZU 0009/2022

**5** Verschiedenes

**10** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

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

**zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.02.2022**

Die Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.02.2022 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

**zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen**

**zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 80 der Hansestadt Stralsund "Hansebogen – Urbanes Gebiet an der Rostocker Chaussee" - Aufstellungsbeschluss Vorlage: B 0001/2022**

Frau Gessert geht auf den Inhalt der Vorlage ein.

Das Plangebiet befindet sich in der Tribseer Vorstadt zwischen der Rostocker Chaussee und der Bahnlinie Richtung Rostock. Es handelt sich um eine Fläche von 2,8 ha. Da das Gelände vor allem im hinteren Bereich untergenutzt und zum Teil Leerstand vorhanden ist, wurde das Gebiet als städtebaulicher Missstand eingeschätzt. Die Fläche kann sowohl gewerblich als auch für Wohnungen genutzt werden. Beides könnte in einem urbanen Gebiet gut vereint bzw. zusammengebracht werden. Mit dem Investor wurde ein entsprechendes Konzept abgestimmt und entwickelt. Als markanter Stadteingang sieht das Konzept eine geschwungene Bauform vor. Im hinteren Bereich ist eine lockere Stadtvillenbebauung vorgesehen. Außerdem ist eine Tiefgarage geplant.
Für die Verkehrsanbindung soll die bestehende Kreuzung langfristig zu einem Kreisverkehr umgebaut werden, unter Kostenbeteiligung des Investors.

Die Umsetzung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch erfolgen. Abschließend erklärt die Abteilungsleiterin, dass die Kosten für das Planverfahren vom Investor getragen werden.

Auf die Frage von Herrn Suhr antwortet Frau Gessert, dass eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange bei jeder Bebauungsplanung erfolgen muss. Sie ergänzt, dass sich der grünordnerische Fachbeitrag mit den Grünflächen in dem Gebiet befassen wird. Da es auf dem Gelände nur wenig Grün gibt, wird der Fachbeitrag einen Vorschlag für eine Grünordnung auf der Fläche enthalten.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

**Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0001/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.**

Abstimmung: 9 Zustimmungen: 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"**
**Vorlage: B 0015/2022**

Frau Gessert erläutert die Vorlage. Sie führt aus, dass es sich um einen sehr frühen B-Plan handelt, welchen die Nachbargemeinde in Absprache mit der Stadt aufgestellt hat. Es befinden sich verschiedene Unternehmen auf der Fläche, allerdings ist das Gelände nicht vollständig ausgelastet.

Im Bereich der Biogasanlage sollen die Anlagen nun erweitert werden, um die Erzeugerkapazität zu steigern. Außerdem soll durch Optimierung der Anlagen Abwärme nutzbar und der $CO_2$ Ausstoß verringert werden.

Konkret sind die Kapazitätserhöhung der Biogasanlage um ca. 50 %, die Schaffung neuer Silokapazitäten und der Neubau einer $CO_2$-Verflüssigungsanlage geplant. Außerdem sollen eine Photovoltaikanlage und eine Holzhackschnitzelverbrennungsanlage entstehen. So soll die Tribseer Vorstadt mit „grüner“ Wärme versorgt werden. Die betreffende Fläche ist 12 ha groß und befindet sich im nördlichen Bereich des B-Plans.

Abschließend erklärt Frau Gessert, dass, da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, diese im Regelverfahren durchgeführt werden. Die Erarbeitung der Planung erfolgt durch die Hansestadt Stralsund.

Herr Buxbaum erkundigt sich, ob es Schätzungen gibt, wie hoch die Feinstaubimmissionen der Holzhackschnitzelverbrennungsanlage sein werden.

Frau Gessert erklärt, dass es sich hierbei um ein Thema für die Planung handelt und dazu zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden können.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen.

Der stellvertretende Ausschussschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

**Der Ausschuss für Bau. Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0015/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen**.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Vorlage: B 0022/2022**

Herr Haack übergibt die Sitzungsleitung an Herrn Suhr, den 2. stellvertretenden Vorsitzenden und erklärt sich gemäß § 24 KV MV für befangen. Auf Grund dessen wird er weder beratend noch entscheidend am Verfahren mitwirken.

Herr Suhr übergibt das Wort an Frau Gessert.

Frau Gessert erklärt, dass die vorliegende Änderung im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes 68 eingeleitet worden ist, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt und die öffentliche Auslegung hat stattgefunden. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger ist ebenfalls erfolgt. Weiter erklärt Frau Gessert, dass eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt. Frau Gessert bittet um Zustimmung, da dies die Voraussetzung dafür ist, das B-Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 abschließen zu können.

Herr Dillmann ergänzt, dass die Fläche bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt ist. Es sollen zwei Wohnbauflächen geschaffen werden, die durch einen Grünstreifen voneinander getrennt sind. Entlang des Deviner Weges ist weiterhin eine Sportanlage geplant. Entsprechend des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan angepasst. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen in den Planunterlagen geführt. Die erfolgten Hinweise sind in späteren Abschnitten des Verfahrens zu berücksichtigen.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zur Vorlage.

Herr Suhr stellt die Vorlage zur Abstimmung.

**Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehl der Bürgerschaft, die Vorlage B 0022/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.**

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 4 Beratung zu aktuellen Themen**

**zu 4.1 Konzept des Wochenmarktes überarbeiten Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI Vorlage: AN 0126/2021**

Herr Suhr überträgt die Sitzungsleitung zurück an Herrn Haack.

Herr Tanschus verliest den vorliegenden Antrag.

Zu Beginn geht Herr Tanschus auf die aktuelle Situation der Wochenmärkte in der Hansestadt Stralsund ein. Insgesamt werden im Stadtgebiet drei Märkte betrieben.

Es wird ein abwechslungsreiches Sortiment an Lebensmitteln, aber auch an Handelswaren in der zulässigen Menge angeboten. Weiter teilt der Leiter des Amtes 30 mit, dass 37 der 38 regelmäßigen Marktbeschicker aus Mecklenburg-Vorpommern kommen.

Im Juni 2021 gab es bereits Gespräche mit der Rostocker Großmarkt GmbH. Schwerpunkt war hier die Entwicklung der Märkte während der Corona-Pandemie.
Es konnten Händler dazugewonnen und das Angebot ausgeweitet werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt wurden dann die Punkte des Antrages aus der Bürgerschaft diskutiert.
Themen waren die Verlängerung der Öffnungszeiten der Wochenmärkte, ein Frischemarkt und die Einrichtung eines Marktes am Samstag.

Herr Tanschus hat das Unternehmen gebeten, eine Umfrage unter den Marktbeschickern in Bezug auf die Öffnungszeiten durchzuführen. Von denen, die sich an der Umfrage beteiligt haben, haben 64 % darum gebeten, die Öffnungszeiten auf dem Neuen Markt beizubehalten.

Insofern empfiehlt Herr Tanschus, an den aktuellen Öffnungszeiten keine Veränderungen vorzunehmen.

Weiterhin empfiehlt der Senator, den Freitagsmarkt auf dem Neuen Markt in einen reinen Frischemarkt umzustrukturieren. Dafür ist ein Beschluss der Bürgerschaft notwendig. Da mit den Marktbeschickern Jahresverträge geschlossen werden, hätte dies bis zum Herbst 2022 Zeit. Eine Umsetzung kann dann 2023 erfolgen.

In Bezug auf den dritten Punkt erklärt Herr Tanschus, dass der Freitagsmarkt sehr gut angenommen wird und Zweifel daran bestehen, dies auch an Samstagen erreichen zu können.

Der Vorschlag ist, einen Testlauf mit einem Frischemarkt am Samstag 14-tägig durchzuführen. Außerdem sollten touristische Impulse vorhanden sein.
Die Rostocker Großmarkt GmbH soll im ersten Quartal 2022 recherchieren, welche Partner für einen Samstagsmarkt gewonnen werden können.

Herr Suhr erkundigt sich, ob der Verwaltung Informationen zu den Bedarfen der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf die Öffnungszeiten der Märkte vorliegen. Außerdem erfragt Herr Suhr, ob auch für die Einrichtung des Freitagmarktes ein Beschluss der Bürgerschaft notwendig ist.

Ausdrücklich begrüßt Herr Suhr einen reinen Frischemarkt und schlägt vor, den erforderlichen Antrag gemeinsam mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben in die Bürgerschaft einzubringen.

Von Seiten der Verwaltung wurden keine Befragungen der Konsumierenden durchgeführt, da der Antrag aus der Bürgerschaft die Problematik deutlich macht.
Herr Tanschus betont noch einmal, dass der Freitagsmarkt sehr gut angenommen wird und die Händler signalisiert haben, dass die aktuellen Öffnungszeiten beibehalten werden sollen.

Da es sich bei dem Samstagsmarkt um eine neue Veranstaltung handeln würde, ist kein Beschluss der Bürgerschaft notwendig. Herr Tanschus betont, dass weder die Finanzierung für das Vorhaben gesichert ist, noch ein Betreiberkonzept vorliegt.

Auf die Frage von Herrn Buxbaum antwortet Herr Tanschus, dass für Kleinstanbieter (Blumen aus dem eigenen Garten) bisher immer ein Platz auf dem Markt gefunden werden konnte.

Auf die Nachfrage von Frau Bartel teilt Herr Tanschuss mit, dass es im Land viele verschiedene Marktmodelle gibt, beispielsweise reine Vormittagsmärkte. Vorstellbar wäre auch, den Samstagsmarkt später zu beginnen, aber nicht, den Markt am Freitag zu ersetzen.

Herr Haack schlägt vor, den Antrag als erledigt zu betrachten, das Thema vor der Sommerpause aber noch einmal auf die Tagesordnung zu setzten. Ziel ist es zu erfahren, ob ausreichend Anbieter für einen Markt am Samstag gewonnen werden können und eventuell einen gemeinsamen Antrag mit dem WTGA auf den Weg zu bringen.

Die Ausschussmitglieder sind mit dem Vorschlag einverstanden.

Das Thema wird am 16.06.2022 erneut im Ausschuss beraten.

Der Präsident der Bürgerschaft wird über das Beratungsergebnis informiert.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.2 Auswirkungen von Online-Handel und Klimawandel**
**Einreicher: SPD-Fraktion**
**Vorlage: AN 0024/2021**

Herr Dr. Raith nennt die vier Handlungsfelder die er bei der erstmaligen Beratung des Antrages im Bereich des Online-Handels herausgearbeitet hatte.

1. Funktionsmischung (Ausbau des Kultur- und Veranstaltungsangebotes, Ausbau von Tourismus und Gewerbeentwicklung)

Mit der Ausschreibung von Quartier 65 und dem Aufstellungsbeschluss für ein IT-Center sieht Herr Dr. Raith hier gute Fortschritte.

2. Erreichbarkeit (dauerhaft kostenloser ÖPNV, MOBIHUB, verkehrsberuhigte Altstadt)
3. Attraktivität (Bewahrung, Wiederherstellung der historischen Struktur, Umbau Hafen und Ausbau neuer Plätze)

Auch beim dritten Punkt sieht der Amtsleiter Fortschritte.

In Bezug auf den Klimawandel besteht eine enge Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Stralsund und es konnten schon mehrere Projekte auf den Weg gebracht werden. (Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Windkraftanlagen)

Herr Dr. Raith bedauert die geringe Entwicklung in der Region. So sollen nur etwa 0,74 % der Flächen für Windkraft ausgewiesen werden. In der Stadt ist man deutlich weiter.

Frau Bartel begrüßt die verkaufsoffenen Sonntage bemängelt aber ein fehlendes Konzept, um gegen den Online-Handel ankommen zu können.

Herr Suhr erfragt, ob Möglichkeiten geschaffen werden sollen, dass auch Altstadtbewohner ihre Dachflächen mit Solaranlagen ausrüsten können.

Herr Dr. Raith ist der Auffassung, dass massiv an dem Ausbau regenerativer Energien gearbeitet werden muss. Gleichzeitig muss mit dem baulichen Erbe sehr vorsichtig umgegangen werden, zumal es sich um Weltkulturerbe handelt. Wenn auch keine Anlagen in der Altstadt entstehen sollen, muss doch überlegt werden, inwieweit der Umgebungsschutz der Altstadt aufrechterhalten werden kann. Es sind Kompromisse erforderlich, aber nicht in der Altstadt selbst.

Herr Haack schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt ebenfalls als erledigt zu betrachten, da das Thema immer wieder im Ausschuss beraten werden wird.

Frau Bartel zeigt sich unzufrieden, aus ihrer Sicht hätte es, um die Altstadt attraktiver zu machen, eine/n Altstadtmanager/in gebraucht.
Die Ausschussmitglieder sind mehrheitlich damit einverstanden, den Antrag als erledigt zu betrachten.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.3 Errichtung Wartehäuschen an der Haltestelle Blütenweg**
**Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion**
**Vorlage: AN 0076/2019**

Frau Wilcke informiert, dass das zweite Buswartehäuschen im Blütenweg bis Ende des Jahres aufgestellt wird.

Der Antrag kann somit als umgesetzt betrachtet werden.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.4 Erweiterung des Carsharing-Angebots**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
**Vorlage: AN 0118/2018**

Frau Wilcke teilt mit, dass Flinkster den Standort auf der Hafeninsel aufgegeben hat. Derzeit ist nur ein Carsharing-Angebot am Bahnhof verfügbar.
Es wäre möglich, Stellplätze in den von der LEG mbH bewirtschafteten Parkhäusern einzurichten, wenn dort Handyempfang eingerichtet wird.

In der Zwischenzeit gibt es das Carsharingförderungsgesetz, welches es der Stadt ermöglicht, Stellplätze als Carsharingstandorte auszuweisen. Um einen Anbieter zu finden, müsste ein Auswahlverfahren durchgeführt werden. Da in der jüngeren Vergangenheit kein Anbieter an die Verwaltung herangetreten ist, stellt sich die Frage, ob ein Carsahringangebot für die Unternehmen lukrativ wäre.

Herr Suhr weist auf den Anbieter YourCar hin, der in Stralsund an zwei Standorten vertreten ist und nach seiner Kenntnis gut angenommen wird. Frau Wilcke bietet an, noch einmal das Gespräch zu suchen. Sie weist darauf hin, dass dann trotzdem ein Auswahlverfahren durchgeführt werden muss.

Herr Suhr spricht sich dafür aus, den Antrag zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen und die Ergebnisse aus den Gesprächen abzuwarten.

Herr Haack erkundigt sich bei Frau Wilcke noch einmal nach dem Verfahren zur Vergabe an Carsharinganbieter. Er schlägt vor, dass Thema wieder zu beraten, wenn der Verwaltung konkrete Anfragen von Anbietern vorliegen.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass aus seiner Sicht die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch nicht stimmen. Er sieht das Thema bei der Wirtschaftsförderung besser aufgehoben und damit auch im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben.

Herr Buxbaum teilt mit, dass der Antrag im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben zur Beratung in die Fraktionen verwiesen worden ist.

Herr Haack plädiert trotz der Einwände dafür, den Antrag aufgrund seines Alters für erledigt zu erklären, unter der Bedingung, dass die Verwaltung mit den vorhandenen Anbietern das Gespräch sucht und in der nächsten oder übernächsten Sitzung des Ausschusses die Ergebnisse vorträgt.

Herr Suhr und auch die übrigen Ausschussmitglieder sind mit dem Vorschlag einverstanden.

Der Antrag gilt somit als erledigt.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis des Ausschusses informiert.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.5 Baumaßnahme Hainholzstraße**
**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**
**Vorlage: AN 0096/2018**

Zum vorliegenden Antrag informiert Frau Wilcke wie folgt.

Mit dem weiteren Ausbau der Hainholzstraße ist es möglich und auch Ziel der Verwaltung, die Straße als Fahrradstraße auszuweisen.
Nach Fertigstellung des 4. Bauabschnittes im nächsten Jahr soll die Ausweisung erfolgen.

Es ist geplant, spätestens im September noch einmal über das Thema Fahrradstraße im Ausschuss zu berichten und zu informieren.

Aufgrund der Informationen der Verwaltung betrachten die Ausschussmitglieder den Antrag als umgesetzt.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der erste stellvertretende Vorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.6 Landschaftsentwicklung und Naherholung östlich des Kronhalsgraben**
**Einreicher: SPD-Fraktion**
**Vorlage: AN 0025/2021**

Herr Dr. Raith erinnert, dass sich der Ausschuss vor einiger Zeit positiv zur Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes rund um die Stadtteiche positioniert hat. Damit wurde dem Landkreis auch eine Ausweitung rund um den Kronhalsgrabens vorgeschlagen.

Um auf den jetzigen Flächen aber Naherholung einrichten zu können, muss mit den Flächeneigentümern verhandelt werden und es muss weitere bauliche Entwicklungen im Bereich Platz des Friedens geben. Das Vorhaben ist gesichert, auch wenn die Umsetzung einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Der Antrag wird somit als erledigt betrachtet.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis in Kenntnis gesetzt.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.7 6. Sitzung der Bürgerschaft am 26.08.2021**
**Beschluss 2021-VII-06-0547**
**Prüfauftrag Schaffung einer Elektroladesäuleninfrastruktur für E-Autos für Mieter der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG) und anderer Wohnungsbaugesell-schaften im Bereich der Hansestadt Stralsund**
**Vorlage: ZU 0008/2022**

Frau Harder geht auf die vorliegende Zuarbeit ein.

Es hat sich keine weitere Wohnungsgenossenschaft gemeldet und Bedarf angezeigt.

Herr Suhr erkundigt sich, wie an der Grundthematik weitergearbeitet werden soll.
Frau Harder erklärt, dass bis zum Sommer ein Konzept erarbeitet werden soll, das Netz an Ladeinfrastruktur in der Hansestadt auszubauen, also im öffentlichen Raum.

Die Zuarbeit wird zur Kenntnis genommen.

**zu 4.8 Projekt "Das bunte Naturspielband Stralsund"**
**Vorlage: ZU 0009/2022**

Frau Benz geht auf die vorliegende Präsentation ein.
Das Projekt „Das bunte Naturspielband Stralsund“ ist Teil des Masterplans „Stadtgrün“. Bestandteil des Plans sind beispielsweise Blühkisten, Blühwiesen und das Wander- und Fußwegenetz.
Das bunte Naturspielband soll Naturerfahrungsräume in der Stadt schaffen und mit dem Umland verknüpfen. Auf den bestehenden Spielplätzen, die baulich geprägt sind, sollen essbare Pflanzen integriert und wilde Naturräume geschaffen werden. Zusätzlich soll für eine breite Akzeptanz der Naturräume geworben werden. Das Spielen in der Natur soll in den Fokus rücken.
Begonnen werden soll mit 10 am Stadtrand gelegenen Spielplätzen. Diese sollen durch Pflanzen, Steine und modellierte Bodenflächen ergänzt werden.
Erste Maßnahmen sollen in diesem Jahr und in den Folgejahren umgesetzt werden.

Frau Benz betont, dass die Maßnahmenliste für weitere Projekte offen ist und Partner gewonnen werden sollen.

Herr Haack bedankt sich für die Vorstellung des Projektes und wünscht viel Glück bei der Umsetzung.

Die Zuarbeit wird zur Kenntnis genommen.

**zu 5 Verschiedenes**

Herr Haack bezieht sich auf die Einwohnerfrage aus der letzten Bürgerschaftssitzung und erkundigt sich nach der Ampelschaltung Carl-Heydemann-Ring/Schleusenbrücke. Er möchte wissen, ob die Ampel abgeschaltet werden kann.

Frau Wilcke erklärt, dass die Betriebszeit einer Lichtsignalanlage verkehrsrechtlich angeordnet wird, ein Beschluss der Bürgerschaft ist deshalb nicht sinnvoll.

Die Situation wurde in der Verwaltung noch einmal neu bewertet.
Die Querung der Rostocker-Chaussee soll für alle Verkehrsteilnehmer sicher sein, weshalb die Ampelanlage in Betrieb bleiben soll. Der Sicherheit wird hier ein höherer Stellenwert eingeräumt, als dem flüssigen Verkehr. Es ist aber geplant die Programmierung zu ändern und auch die Betriebszeit anzupassen.
Mit der Umsetzung rechnet Frau Wilcke in ein paar Wochen.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Da es im nichtöffentlichen Teil der Sitzung keinen Redebedarf gibt, entfallen die übrigen Tagesordnungspunkte.

Herr Haack dankt für die Mitarbeit und schließt die Sitzung.

| | |
|---|---|
| gez. Thomas Haack | gez. Gaby Ely |
| 1. stell.Vorsitzender | Protokollführung |

# TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund

**Beschlussvorlage Bürgerschaft**
**Vorlage Nr.: B 0024/2022**
**öffentlich**

## Titel: Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbegebiet Stralsund Süd" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege | Datum: | 29.03.2022 |
| Bearbeiter: | Raith, Frank-Bertolt, Dr.<br>Gessert, Kirstin<br>Zech, Karin | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|
| OB-Beratung<br>Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung | 04.04.2022<br>21.04.2022 | |

Sachverhalt:
Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom Juni 2015 wurde das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3.7 „Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund Süd“ für eine überwiegend im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Ackerfläche im Stadtgebiet Lüssower Berg eingeleitet.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung zu schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 erfolgte im Mai 2016. Die im Rahmen der 1. Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Reduzierung der nutzbaren Baufläche insbesondere im Bereich nördlich der Koppelstraße in Anpassung an die Pufferzonen um die Biotope, die Waldflächen sowie vorhandene Leitungstrassen. Aus diesem Grund wurde das Verfahren nur für die ca. 23 ha große, von den umfangreichen Restriktionen nicht betroffene Fläche südlich der Koppelstraße und westlich der Albert-Schweitzer-Straße weitergeführt. Weiterhin wurde unter Berücksichtigung der in der Nähe vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung kein Industriegebiet mehr ausgewiesen, so dass dementsprechend der Titel des Bebauungsplanes Nr. 3.7 angepasst wurde mit dem Titel „Gewerbegebiet Stralsund Süd“. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 18.11.2021 lag der Bebauungsplanentwurf vom 06.01.2022 bis zum 08.02.2022 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentliche Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3.7 erarbeitet.

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

Lösungsvorschlag:
Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sollen gemäß dem Vorschlag in Anlage 3 abgewogen werden. Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.
Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planunterlagen.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und den Bebauungsplan Nr. 3.7 (Anlage 1) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2) als Satzung zu beschließen.

Alternativen:
Der Bebauungsplan Nr. 3.7 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Wenn dem Abwägungsvorschlag nicht gefolgt werden sollte, könnte der Bebauungsplan so nicht beschlossen werden, da er auf der vorgeschlagenen Abwägung beruht. Damit könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben vorerst nicht geschaffen werden. Aus diesem Grund wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ eingegangenen Stellungnahmen aus Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird der Bebauungsplan Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund „Gewerbegebiet Stralsund Süd“, gelegen im Stadtteil Am Lüssower Berg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom April 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom April 2022 wird gebilligt.

Finanzierung:
Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt. Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke an die zukünftigen Gewerbetreibenden werden Einnahmen generiert.

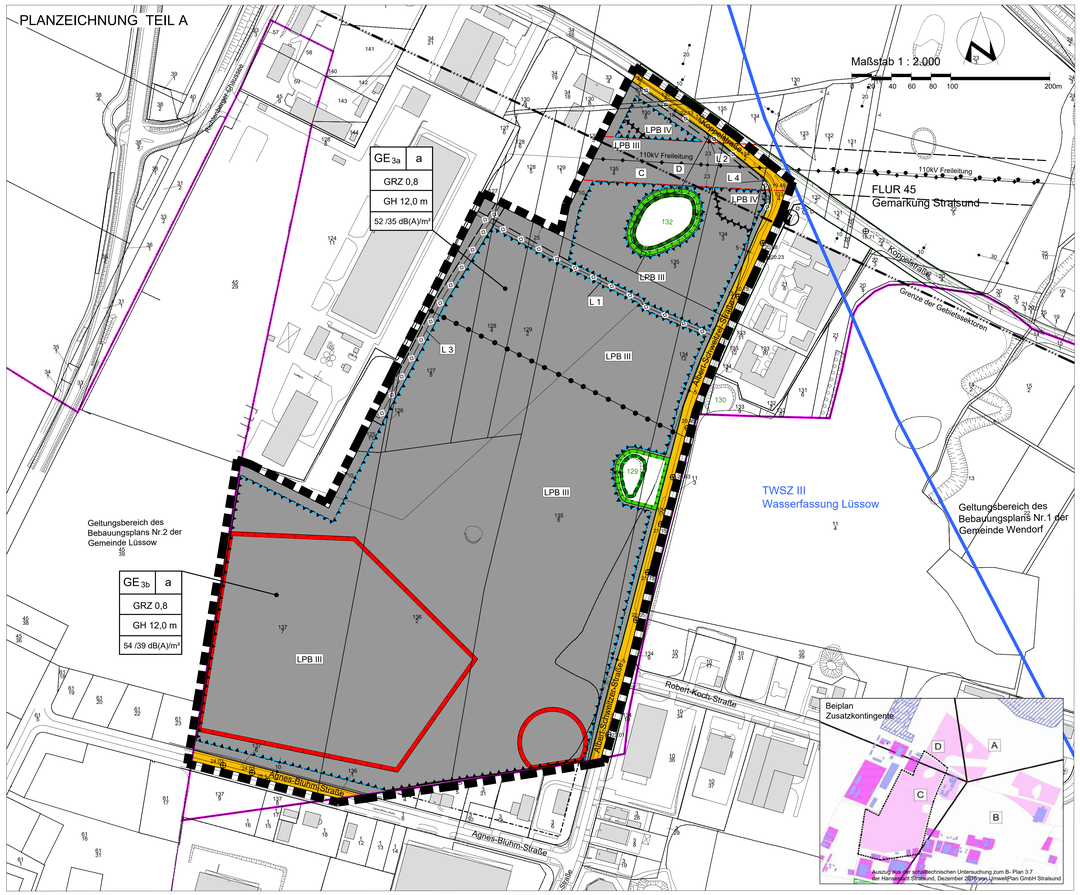
Termine/ Zuständigkeiten:
Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft
Termin: ca. 1 Monat nach Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_zur B-Vorlage B-Plan 3.7_Planzeichnung
Anlage 2_zur B-Vorlage B-Plan 3.7_Begründung
Anlage 3_zur B-Vorlage B-Plan 3.7_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3.7 DER HANSESTADT STRALSUND
# für das "Gewerbegebiet Stralsund Süd"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Septemper 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd", gelegen im Stadtteil Am Lüssower Berg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.




## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** **Grundflächenzahl**
**GH** **Gebäudehöhe als Höchstmaß**

**Bauweise , Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** **abweichende Bauweise**

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**Grenze der Trinkwasserschutzzone III**

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

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

**Sonstige Festsetzungen**

**mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Ver- und Entsorgungsträger** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III — **Lärmpegelbereiche (LPB III - IV nach DIN 4109)**

**Freihaltebereich entlang von Versorgungsleitungen**

$\oplus^{OK}$ **Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Straße in m über DHHN 92**

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

GE 3a | a — **Art der baulichen Nutzung / Gebietsbezeichnung; Bauweise**
GRZ 0,8 — **Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)**
GH 12,0 m — **Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt)**
52 /35 dB(A)/m² — **maximaler Emissionskontingent tags/ nachts**

**Abgrenzung von Baugebieten**

### II. Plangrundlagen/ Darstellungen ohne Normcharakter

**Stadt- bzw. Gemeindegrenze**

**vorhandene Flurstücksgrenze**

135/6 — **Flustücksbezeichnung**

10 — **Bemaßung**

**oberirdische Leitung**

**unterirdische Leitung**

### III. Nachrichtliche Übernahmen

**Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmalen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSch AG M-V

129 — **Nr. des Geschützten Biotopes**

## I. Textliche Festsetzungen Teil B
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten. Die folgenden Arten der Nutzung sind in den festgesetzten Gewerbegebieten

**allgemein** zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

**Nicht zulässig** sind Tankstellen. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich Verkaufsstätten für betriebstypische Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein.

1.2 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45961 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

| Fläche | Emissionskontingente $L_{EK}$ dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| GE 3a | 52 | 35 |
| GE 3b | 54 | 39 |

Für die im Beiplan dargestellten Gebietssektoren A bis D erhöhen sich die Emmissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente

| Richtungssektor | Zusatzkontingent dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| A | 5 | 2 |
| B | 6 | 2 |
| C | 14 | 13 |
| D | 0 | 0 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5, wobei gemäß DIN 45691 in den Gleichungen (6) und (7) für immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Oberkante der Fahrbahn der dazugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen um maximal 25 von Hundert überschritten werden.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

**5. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

5.1 Anlage von Pufferstreifen um gesetzlich geschützte Biotope

Um die gesetzlich geschützten Biotope Nr. 129 und Nr. 132 ist eine Wiesenfläche von jeweils mindestens 5 m Breite anzulegen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut anzusäen und bis zu 3 mal jährlich, mindestens jedoch einmal jährlich, zu mähen. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen.

**6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

L1: Die Flächen des L1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Elektroleitung, die mittig das Plangebiet quert). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

L2: Die Flächen des L2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Elektroleitung, die südlich an Koppelstraße grenzt). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

L3: Die Flächen des L3 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Gasleitung, am Westrand des Plangebietes). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

L4: Die Flächen des L4 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Gasleitung, an der Ecke Koppelstraße/ Albert-Schweitzer-Straße). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

**7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wand/ Dach mit Fenstern u./o. Türen) für: | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. | Büroräume u.ä. |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |

Fenster vor Räumen der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und IV befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen $R'_{w,res}$ der Gesamtbauteile gewährleisten.

7.2 Die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-2018-01 im Gewerbegebiet sind mit festverglasten Fenstern oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden.

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

1. Dachgestaltung
Für Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht höher als die im Baugebiet jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der dazugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw.verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung
- entgegen II.1. für die Dacheindeckung der Dächer Materialien mit glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen (ausgenommen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie) verwendet und/ oder
- entgegen II.2. Werbeanlagen errichtet, die die im Baugebiet jeweils festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

Die genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

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

**1. Bodendenkmalpflege**

Teile der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb bekannter Bodendenkmale. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weiterhin wird im Plangebiet außerhalb der gekennzeichneten Bereiche das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen. Im weiteren Verfahren ist vor Baubeginn die Dokumentation und ggf. Bergung der Bodendenkmale durchzuführen. Dazu erfolgen Abstimmungen zur Organisation, Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, den Bauherren und der Hansestadt Stralsund.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V ist für alle Baumaßnahmen im Bereich der Bodendenkmale, für die Errichtung von baulichen Anlagen und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für die Maßnahmen trägt jeweils der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

**2. Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/ Borgwallsee. Es gelten Bestimmungen der Schutzzone.

**3. Alleenschutz**

Gemäß § 19 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

## IV. Hinweise

**1. Bodendenkmale**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

**2. Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3.7 einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.

**3. Externer Ausgleich**

3.1 Gemäß den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des MLU M-V (2018) sind ausgehend von 213.803 m² Baufläche (GE 3a mit 59.240 m², GE 3b mit 154.563 m²) und einem Kompensationsbedarf von 267.173 m² KFÄ für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes insgesamt 1,25 m² KFÄ je m² Grundstücksfläche zu kompensieren.

3.2 Es werden folgende Maßnahmen umgesetzt, für die Eintragungen ins Grundbuch erfolgen:

3.2.1 Auf Teilen der Flurstücke 109/2, 123/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpennighagen ist eine extensiv zu pflegenden Wiesenfläche auf 46.480 m² (139.440 m² KFÄ) mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es ist eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) durchzuführen. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Die Maßnahme dient zugleich als CEF- Maßnahme für Art Feldlerche und ist daher vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.

3.2.2 Auf Teilen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2 und 104/2 , Flur 1, Gemarkung Zitterpennighagen, ist eine Waldfläche auf 86.408 m² (216.020 m² KFÄ) durch Aufforstung herzustellen.

Von den 216.020 m² KFÄ werden den Eingriffen durch den B-Plan Nr. 3.7 127.733 m² KFÄ zugeordnet; die restlichen 88.287 m² KFÄ stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

**4. Artenschutz**

4.1 Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 kelvin einzusetzen.

4.2 Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln
Zum Schutz von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.02. bis 15.09.) erfolgen. Falls auf den Ackerflächen innerhalb der Brutzeit die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, ist die Baufläche durch einen Sachverständigen kurz vor Maßnahmebeginn zu kontrollieren.
Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit (> 2Wochen) unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

**5. Bodenschutz**

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

**6. Plangrundlage**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 01.01.2022.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

**7. DIN-Vorschriften (zu Textliche Festsetzung 1.2)**

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 11.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9 am 03.07.2015 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 28.04.2016 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 04.05.2016 bis 18.05.2016 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2016 und 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 18.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 06.01.2022 bis 08.02.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 16 vom 19.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

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

8. Der Bebauungsplan Nr. 3.7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.7 am ..... wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1 : .....vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

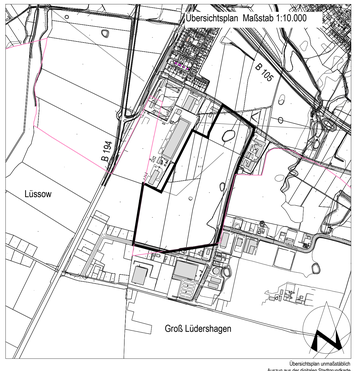
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung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

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 3.7
## Gewerbegebiet Stralsund Süd

April 2022



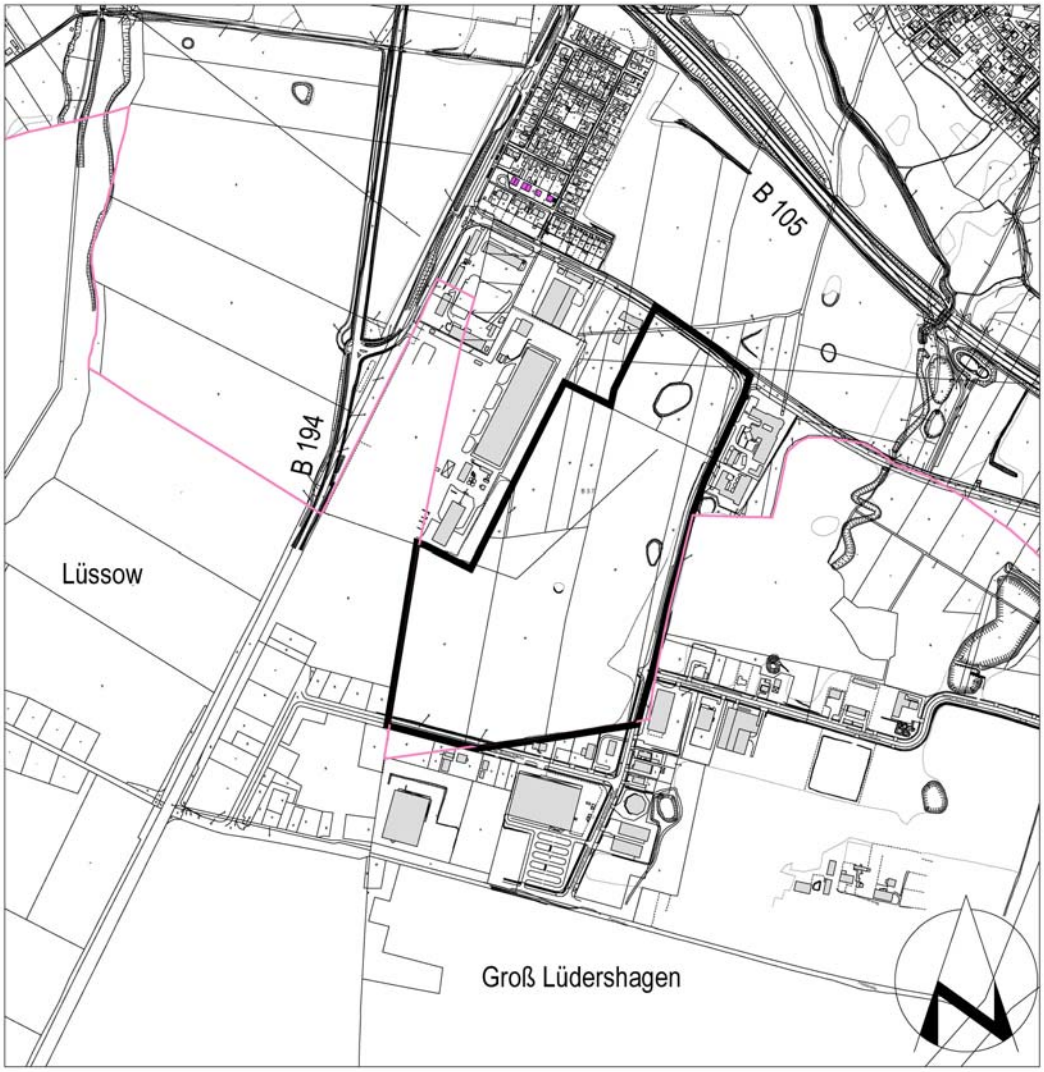

Übersichtsplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund

**TOP Ö 3.1**

# Bebauungsplan Nr. 3.7
# Gewerbegebiet Stralsund Süd

Begründung vom April 2022




Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

# Inhalt

**TEIL I - BEGRÜNDUNG** **4**

**1 PLANUNGSANLASS** **4**

**1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge** **4**

**1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes** **5**

**2 PLANUNGSGRUNDLAGEN** **5**

**2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen** **5**

**2.2 Angaben zum Bestand** **7**
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 7
2.2.2 Nutzung und Bebauung 7
2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 7
2.2.4 Eigentumsverhältnisse 8
2.2.5 Baugrundverhältnisse 8

**3 PLANUNGSINHALTE** **8**

**3.1 Art der baulichen Nutzung** **8**

**3.2 Maß der baulichen Nutzung** **11**

**3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und von Bebauung freizuhaltende Flächen** **11**

**3.4 Verkehrserschließung** **11**

**3.5 Technische Infrastruktur** **12**
3.5.1 Wasserversorgung 12
3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz 12
3.5.3 Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers 12
3.5.4 Elektroenergieversorgung 13
3.5.5 Erdgas- und Fernwärmeversorgung 14
3.5.6 Anlagen der Telekommunikation 15
3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft 16

**3.6 Immissionen** **16**

**3.7 Grünordnung** **18**
3.7.1 Geschützte Biotope 18
3.7.2 Geschützte Alleen und Baumreihen 19
3.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19
3.7.4 Eingriff und Ausgleich 19
3.7.5 Artenschutz 20

**3.8 Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte** **20**

**3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften** **21**
Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung 21

**3.10 Nachrichtliche Übernahmen** **21**

**4 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE 22**

**5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 23**

**5.1 Bodenordnende Maßnahmen 23**

**5.2 Verfahrensablauf 23**

**5.3 Kosten und Finanzierung 23**

**6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 23**

# TEIL I - BEGRÜNDUNG

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Zu Beginn der 1990er Jahre hatte die Hansestadt Stralsund die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3.3, 3.4 und 3.5 beschlossen. Ziel der Planung war die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen zur Ansiedlung entsprechender Unternehmen. Die Bebauungspläne liegen mit ihrem jeweiligen Geltungsbereich im südlichen Stadtgebiet, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen, das sich über die auf Stralsunder Stadtgebiet liegenden Flächen hinaus auch auf Teile der angrenzenden Gemeinden Lüssow und Wendorf erstreckt.

Die wesentliche Erschließung des Gesamtgebietes ist mit der Errichtung der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, der Agnes-Bluhm-Straße und der Karoline-Herschel-Straße bis Mitte der 1990er Jahre erfolgt. Auch die sonstige technische Erschließung ist mit der Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen und der Errichtung von Regenrückhaltebecken abgeschlossen. Auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) konnten einzelne Vorhaben, wie die Ansiedlung der Stralsunder Möbelwerke GmbH und der Stralsunder Werkstätten gemeinnützige GmbH realisiert werden.

Im Jahr 2004 wurde das Baugesetzbuch novelliert. Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Dies führte u. a. dazu, dass im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die Bebauungspläne Nr. 3.3, 3.4 und 3.5 konnten nicht zum Stichtag zum Abschluss gebracht werden (20. Juli 2006). Für die verbleibenden, noch unbebauten Flächen ist somit kein Baurecht gegeben.

Es besteht in der Hansestadt Stralsund weiterhin ein Bedarf insbesondere nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Entwicklungsflächen. Daher wurden die bisherigen Bebauungspläne Nr. 3.3, 3.4 und 3.5 als ein Bebauungsplan Nr. 3.7 fortgeführt. Hierfür ist das Planverfahren mit Beschluss der Bürgerschaft vom 11.06.2015 neu aufgenommen worden.

Die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Mai 2016 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer weiteren Reduzierung der nutzbaren Bauflächen insbesondere im Bereich nördlich der Koppelstraße (Pufferzonen um Biotope und Waldflächen, vorhandene Leitungstrassen). Deshalb wurde das Verfahren nur für die zusammenhängende Fläche westlich der Albert-Schweitzer-Straße weitergeführt. Die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem kleineren Geltungsbereich wurde im Januar/Februar 2022 durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der Nähe zu der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung (Groß Lüdershagen und Am Lüssower Berg) ist eine Ausweisung als Industriegebiet nicht möglich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.7 wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der u. a. die Regelungen zu Eingriff und Ausgleich berücksichtigt. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht.

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags gemäß § 44 BNatSchG als Anlage zum Grünordnungsplan berücksichtigt. Der AFB enthält

die artenschutzrechtliche Prüfung und die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die artenschutzbezogenen Hinweise werden im Teil B des Bebauungsplanes benannt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist der vorhandene Leitungsbestand (110 kV Freileitung, Elektro- und Gasleitungen) mit den jeweiligen Sicherheitsabständen zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich zwei geschützte Biotope (Sölle), die erhalten werden sollen.

Bekannte Bodendenkmale sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in ihrer Lage dargestellt; es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmale im Falle einer Überbauung zu treffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/ Borgwallsee.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.7 für das „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg im Stadtteil Am Lüssower Berg im Süden der Hansestadt Stralsund.

Das Plangebiet wird örtlich begrenzt:

| | |
|---|---|
| im Norden: | durch die Koppelstraße, |
| im Osten: | durch die Albert-Schweitzer-Straße, |
| im Süden: | durch die Agnes-Bluhm-Straße und die Stadtgrenze zur Gemeinde Wendorf, |
| im Westen: | durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Lüssow, das Gelände der Getreide AG und die Koppelstraße 37 (ITG) sowie landwirtschaftliche Flächen. |

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 45 die folgenden Flurstücke: 33/2 (anteilig), 33/3, 125/11, 126/1, 127/8, 128/4, 129/2, 130/5 (anteilig), 130/6, 133/4 (anteilig), 133/5, 134/2 (anteilig), 134/3, 134/4, 134/11 (anteilig), 134/12, 135/2 (anteilig), 135/3, 135/4, 135/6, 136/1 (anteilig), 136/2, 137/6 (anteilig), 137/7.
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 23 ha.

# 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

## 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind*:

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

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

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

Raumordnung und Landesplanung
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.
Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) maßgeblich.
Im LEP M-V und im RREP VP ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. Ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist insbesondere die Stärkung des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald als regional und überregional bedeutsamer Gewerbestandort. Diesem Ziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.7 entsprochen.

Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung überein. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 27.05.2016 dem Vorhaben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.7 raumordnerisch zugestimmt und bestätigt, dass die Planung im Einklang mit mehreren Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2005 sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) von 2010 steht. Dieses betrifft im Einzelnen folgende Aspekte:
- Aufgabe der Oberzentren – Programmsatz (PS) 3.2.1 (2) LEP M-V/PS 4.3.1 (1) RREP VP
- Konzentration der gewerblichen Bauflächenentwicklung – PS 4.1 (8) LEP M-V/PS 4.1 (5) RREP VP
- Nutzung bereits erschlossener Standorte – PS 4.1 (3) LEP M-V

Weiterhin findet mit der Beteiligung der Nachbargemeinden (Lüssow und Wendorf) im Bauleitplanverfahren der Grundsatz 4.1 (9) des RREP VP zur interkommunalen Zusammenarbeit bei Ausweisung von Gewerbegebieten ausreichend Berücksichtigung.

Die Hansestadt Stralsund geht davon aus, dass durch die zwischenzeitlich vorgenommene Reduzierung des Bebauungsplangebietes und damit der gewerblichen Flächen keine zusätzlichen raumordnerischen Belange berührt werden.

Flächennutzungsplan
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den betroffenen Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche, anteilig auch als Grünfläche dar. Eine kleine Teilfläche ist von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ausgenommen. Diese Weißfläche wird gem. § 5 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hierzu erfolgte der Feststellungsbeschluss von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 10.03.2022. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 1996 stellt den Geltungsbereich als Baufläche gemäß § 5 BauGB und einer Fläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung dar. In dieser Grünfläche befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Soll). Da das Soll erhalten bleibt und nur eine geringfügige Anpassung der Fläche mit landschaftsplegerischer Zielsetzung erfolgt, ist eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich. Wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum sind nicht zu erwarten.

Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen
Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 3.7 geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
Die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme und Umwandlung von Landwirtschaftsflächen zugunsten der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist damit zu begründen, dass solch eine flächen- und immissionsintensive Nutzung an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht nachgewiesen werden kann. Im Rahmen der Abwägung, dazu zählt auch, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und sich im Geltungsbereich keine Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten befinden, wird der vorliegenden Planung daher der Vorrang gegenüber den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemeinsam mit den Gemeinden Wendorf und Lüssow erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiets Stralsund/Lüdershagen. Es ist räumlich begrenzt durch die Koppelstraße im Norden, die Albert-Schweitzer-Straße im Osten und die Gemeindegebietsgrenzen zu Wendorf und Lüssow im Süden und Südwesten.
Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist entsprechend unbebaut.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Wendorf an und im Südwesten das Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Lüssow. Die südlich liegenden Flächen sind zum großen Teil bereits bebaut und werden gewerblich genutzt.

### 2.2.2 Nutzung und Bebauung

Alle Flächen sind derzeitig landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Ackerflächen befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope.

### 2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Die geplanten Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind durch die Agnes-Bluhm-Straße, die Albert-Schweitzer-Straße und die Koppelstraße erschlossen. Die wesentlichen zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Medien sind vorhanden.

### 2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Grundstücke innerhalb des geplanten Gewerbegebietes befinden sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Daneben sind Flächen in kirchlichem oder Stiftungseigentum.

### 2.2.5 Baugrundverhältnisse

Im Vorfeld der Erschließung des im Bereich des Stralsunder Stadtgebiets liegenden Teils des Industrie- und Gewebegebiets Stralsund/Lüdershagen wurde im Jahr 1991 ein Baugrundgutachten durch die Firma Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH i.G. erstellt. Ziel der Baugrunduntersuchung war die Prüfung der Bebaubarkeit des Geländes und die Feststellung von Baugrundschwächezonen.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:
Die Geländeoberfläche ist wellig, insgesamt ist ein Gefälle von Süd nach Nord zu verzeichnen. Die Höhe des Geländes differiert zwischen ca. 25 m über DHHN und 20 m über DHHN.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Eiszeit. Im Süden wird das Plangebiet vom Stralsunder Endmoränenzug tangiert, der der Velgaster Staffel zuzuordnen ist. Der Baugrund innerhalb des Plangebiets ist durch Geschiebemergel geprägt, der stellenweise von unbedeutenden Sandvorkommen bedeckt wird.

Zusammenfassend wurde in der Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 folgendes festgestellt:
Der Baugrund des geplanten Baugebiets besteht größtenteils aus tragfähigem Geschiebelehm und –mergel mit stellenweise zwischengelagerten Sandschichten und –adern. Letztere sind, lokal unterschiedlich, zeitweise wasserführend. Decksande treten über dem Geschiebemergel nur untergeordnet auf. Dieser tragfähige Baugrund wird jedoch örtlich durch Senken und Sölle beeinträchtigt, in denen bis zu 5 m mächtige Torfe und Mudden festgestellt wurden. Diese organogenen Schichten sind extrem gering belastbar und sollten möglichst nicht bebaut werden.
Es ist erforderlich, durch bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen die vorliegende, flächenbezogene Untersuchung im Projektstadium der geplanten Einzelbauwerke zu ergänzen.

# 3 PLANUNGSINHALTE

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung an der Richtenberger Chaussee, die einen Schutzanspruch gegenüber Schall-, Geruch- oder Staubimmissionen genießt, nicht möglich, Industriegebiete auszuweisen.
Es werden somit große, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden hier aufgrund der Lage der Gebiete in der Trinkwasserschutzzone III ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Dies entspricht den Regelungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO.

Das Gewerbegebiet liegt in größerer Entfernung zu Wohngebieten, erst recht zum Stadtzentrum in nicht integrierter Lage. Um die bestehende wohnungsnahe Versorgungsstruktur nicht zu gefährden, werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen vom Ausschluss bleiben ausschließlich Verkaufsstätten für betriebstypische Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbegebiet stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Ein Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes oder zur Errichtung anderer Einzelhandelsbetriebe besteht im Bereich des Gewerbegebietes Stralsund Süd nicht. Daher sollen Verkaufsflächen nur zugelassen werden, wenn sie dem Verkauf von an gleicher Stelle erzeugter Waren dienen.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Gewerbegebieten gemäß § 13 Baunutzungsverordnung Räume und Gebäude zulässig.

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nicht ausreichende Abstände können nach Ziffer 4.5.2 der DIN 18005 Teil 1 durch planungsrechtliche Festsetzungen (Nutzungsbeschränkungen) ausgeglichen werden. Emissionskontingente nach DIN 45691 sind dabei grundsätzlich geeignet, das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen. In Ziffer 3.7 der DIN 45691 ist festgehalten, dass für das Emissionskontingent bisher die Bezeichnung "Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel - IFSP" gebräuchlich war.

Unter Beachtung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Vorbelastung mussten daher die gewerblichen Nutzungen durch eine Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nach DIN 45691 im gesamten Geltungsbereich eingeschränkt werden, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft (insb. Wohngebiet Lüssower Berg) auszuschließen.

Die Kontingentierung ist in erster Linie auf eine sachgerechte Verteilung der zulässigen Gesamtemissionen ausgerichtet (Einleitung DIN 45691). Zwar wird auch der Schutz der Umgebungsbebauung gewährleistet; dieser ist grundsätzlich jedoch bereits durch die unmittelbar geltenden immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten nach §§ 5, 22 BImSchG sowie die Anforderungen in Genehmigungsverfahren nach TA Lärm sichergestellt. Mit der Kontingentierung kann vor allem verhindert werden, dass ein erster Betrieb im Gewerbegebiet bereits die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft ausgeschöpft und damit die

beabsichtigte Nutzung der noch unbebauten Flächen einschränkt (sog. „Windhundrennen“). „Planerische Vorbelastungen“ sind nach Ziff. 3.4. DIN 45691, aber nicht in den Nachweisen nach TA Lärm zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine Betriebsansiedlung im Plangebiet sind zur Überprüfung der Einhaltung der Festsetzung als erstes für die oben genannten Immissionsorte die dem Betrieb zustehenden Immissionskontingente LIK,B,j zu berechnen. Diese ergeben sich aus den Emissionskontingenten (LEK,i) entsprechend der Festsetzung und der Größe der Teilflächen, die sich im Besitz des Betriebs befinden. In einem zweiten Schritt ist nach den Maßgaben der TA Lärm zu berechnen, welche Lärmemissionen durch den konkret geplanten Betrieb zu erwarten sind. Dabei sind alle Zu- und Abschläge entsprechend den Normen und Vorschriften der TA Lärm zu beachten (z. B. Ruhezeitenzuschlag, Einzeltonzuschlag, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung, Bodendämpfung usw.). Einem Betrieb verbleibt somit die Möglichkeit schallschützender Maßnahmen, um eine Überschreitung des ihm zustehenden Kontingentes am Immissionsort zu verhindern. Dies kann durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen ebenso erfolgen wie durch eine Beschränkung der Betriebszeiten. Der Betrieb ist dann planungsrechtlich zulässig, wenn die nach TA Lärm zu erwartenden Lärmimmissionen die Immissionskontingente (LIK,B,j) an den maßgeblichen, festgelegten Immissionsorten nicht überschreiten.

Die Rechenmethode ist Bestandteil der DIN 45691 und wird mit der Festsetzung von Emissionskontingenten implizit mit festgesetzt.

Ab einem Wert von ca. 50 dB(A)/m² wird die (nächtliche) Betriebstätigkeit merklich eingeschränkt. Angesichts der Lage der einschränkenden Immissionsorte vor allem nördlich, eingeschränkt auch nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets führt die o.g. Vorgehensweise in der Praxis dazu, dass für den Richtungssektor West tags keine und nachts nur eine relativ geringe schalltechnische Einschränkung besteht. Künftige Betriebe können damit ohne weiteres durch vertretbare betriebliche oder organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Verladung nur auf der nach Westen orientierten Gebäudeseite oder bauliche Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung abschirmender Gebäude auf dem eigenen Grundstück, sicherstellen, dass die in Richtung Norden stark eingeschränkten Emissionen nicht überschritten werden.

Mit der Gliederung des Gewerbegebiets sowie der Begrenzung des Emissionsverhaltens der Betriebe im Gebiet macht die Stadt Gebrauch von § 1 Abs. 4 BauNVO, indem eine Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften sowie im Verhältnis untereinander erfolgen kann.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen müssen für den nördlichen Abschnitt strengere Werte als für die restlichen Flächen gelten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich nur eine Teilfläche des gemeindeübergreifenden Gewerbegebiets Süd entlang der Koppelstraße darstellt, dass neben den Stralsunder Flächen auch Flächen der Gemeinden Wendorf und Lüssow umfasst. Bereits auf den freien Flächen direkt östlich der Albert-Schweitzer-Straße ist gemäß Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wendorf (5. Änderung) z.B. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in einem Gewerbegebiet ohne planungsrechtliche Emissionseinschränkungen zulässig. Im gesamten östlichen Bereich (Bebauungspläne Nr. 3.1 und 3.2 an der Koppelstraße, Am Umspannwerk) wurden Industriegebiete ausgewiesen, die selbst die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe ermöglichen. Im Bereich der Hufelandstraße stehen im Osten des Gewerbegebiets Süd im Bereich der Hansestadt zudem gemäß wirksamem Flächennutzungsplan weitere Flächen für eine Gewerbegebietsentwicklung bereit, für die angesichts der Lage an der B 96 weitab von schützenswerter Wohnbebauung keine immissionsrechtlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Der große Komplex des Gewerbegebiets Süd ist damit planerisch insgesamt dergestalt gegliedert, dass die jeweiligen Übergänge zu anderen Nutzungen Berücksichtigung finden.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den geplanten Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ausgeschöpft, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden – auch in Orientierung an den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen der Gemeinde Wendorf und Lüssow maximale Gebäudehöhen von maximal 12 m festgesetzt. Diese sollen gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung gut in die nähere Umgebung einfügt und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen um maximal 25 von Hundert überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Oberkante der Fahrbahn der dazugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.

## 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und von Bebauung freizuhaltende Flächen

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung lässt Gebäudelängen über 50 m zu. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Damit sind die nach Landesbauordnung M-V erforderlichen Abstände zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einzuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Baugebietsgrenzen zu den öffentlichen Straßen und zu den geschützten Biotopen bzw. zu deren Pufferflächen. Ziel ist, eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Zu berücksichtigen sind ebenfalls vorhandene Leitungstrassen, die von einer Über- oder Unterbauung freizuhalten sind.

## 3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von den Bundesstraßen B105/B96 (Rügenzubringer) und B194 (Richtenberger Chaussee) erreichbar. Damit ist das Plangebiet gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Straßen (Koppelstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Agnes-Bluhm-Straße) gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Um im öffentlichen Straßenbereich eine erforderliche Anzahl von Stellplätzen gewährleisten zu können und unter Berücksichtigung des Platzbedarfes für die vorhandenen Alleebäume ist für jedes Grundstück maximal eine Zufahrt von der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

## 3.5 Technische Infrastruktur

### 3.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) gesichert. Die erforderlichen Versorgungsleitungen liegen im öffentlichen Straßenraum der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Lieferung des Trinkwassers erfolgt entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). Die Leitungen der REWA dürfen nicht überbaut, bepflanzt oder anderweitig belastet werden.

### 3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Das Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405 (Stand Februar 2008) des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegestrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude darf 120 m nicht unterschreiten.
Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31.12.2015 ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.
Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) besteht ein Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall kann Wasser zu Löschzwecken aus den umliegenden Hydranten entnommen werden. In Gewerbegebieten besteht ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.
Der Bebauungsplan liegt nahezu komplett in der Löschwasserbedarfsfläche der Hansestadt Stralsund für eine Bereitstellungsmenge von 96 m³/h. In der Albert-Schweitzer-Straße befinden sich Hydranten, die eine mit der Hansestadt Stralsund vertraglich vereinbarte Löschwassermenge von 96 m³/h bereitstellen können. Die Hydranten in der Agnes-Bluhm-Straße liefern eine mit der Gemeinde Wendorf vertraglich vereinbarte Löschwasserbereitstellungsmenge von 48 m³/h.

### 3.5.3 Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund.
Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die im Plangebiet vorhandenen Netze der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA), die sich im öffentlichen Straßenraum befinden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Stralsund in der Bauhofstraße geleitet.

Nach Auskunft der REWA wurde die regenwasserseitige Entsorgung des B-Planes Nr. 3.7 auf der Grundlage des B-Planentwurfes vom September 2021 und der hydraulischen Betrachtung der Bestandskanalisation und des Regenrückhaltebeckens untersucht. Hiernach kann das Plangebiet über die Bestandskanalisation entwässern. Das gesamte Regenwasser kann überstaufrei abgeleitet werden und die derzeit genutzte Ausbaugröße des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist für die anfallende Menge ausreichend. Der Anschlusspunkt im südöstlichen Teil des Gebietes (Ecke Robert-Koch-Straße/Albert-Schweitzer-Straße) in der Dimension DN 1400 ist dabei zu nutzen. Die durch die UWB genehmigte Einleitmenge von 350 l/s in den Graben 3 wird eingehalten (Einleitstelle 1-GLÜHG).

Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen der REWA gelten die folgenden Hinweise:
Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Unfallverhütungsvorschriften zu beachten, insbesondere die DIN 1998, DVGW GW 315, DVGW W 400 sowie DVGW GW 125.

Der Bauunternehmer ist insbesondere verpflichtet,
- rechtzeitig vor Beginn jeglicher Aufgrabungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen bei der REWA durch Anforderung einer Schachterlaubnis und von Leitungsplänen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuholen,
- rechtzeitig vor Baubeginn einen Termin zu örtlichen Einweisung durch einen Befugten der REWA zu vereinbaren und Beweissicherung durchzuführen,
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Arbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Ver- und Entsorgungsanlagen durch fachgerechte Probeaufgrabungen (Handschachtung) festzustellen,
- im Bereich der Ver- und Entsorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigungen ausgeschlossen sind, sowie
- nach Beendigung der Baumaßnahme einen Termin zur Abnahme der Trasse durch einen Befugten der REWA, Abt. Technik zu vereinbaren.

Im Weiteren gelten die Hinweise gemäß „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser-, Schmutz- und Regen/Mischwasserleitungen etc.) der REWA.

### 3.5.4 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen der SWS GmbH (Stadtwerke Stralsund). Die Anlagen befinden sich überwiegend innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Für zwei Elektroleitungen, die sich im geplanten Gewerbegebiet befinden und nicht überbaut werden dürfen, wurden Leitungsrechte zugunsten der SWS GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger festgesetzt. Das Leitungsrecht L1 gilt für die Elektroleitung (20 kV-Kabel) die mittig das Plangebiet quert und das Leitungsrecht L2 für die Elektroleitung südlich der Koppelstraße. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern. Darüber hinaus sind für die Leitungen, die sich auf den Grundstücken befinden, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH erforderlich.

Für die geplante Bebauung oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener 110-kV-Freileitungen der E.DIS AG gelten die folgenden Hinweise:

Zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes besitzen 110-kV-Freileitungen gemäß DIN 50341 einen Schutzbereich, der das seitlich ausgeschwungene Leiterseil + 3,0 m Sicherheitsabstand (Mindestmaß) berücksichtigt. Für die Standardausführung der 110-kV-Leitung beträgt dieser Schutzbereich 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m). In diesem Schutzstreifen sind zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes die nachfolgend aufgeführten Bedingungen einzuhalten:
1. Bebauungen im Schutzbereich von 110-kV-Freileitungen dürfen nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-3-3 und nach schriftli-

cher Zustimmung durch die E.DIS AG ausgeführt werden. Hierzu sind ggf. rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen einzureichen.
2. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.
3. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS AG abzustimmen. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in die Leitung fallen können. Um die Maststandorte ist ein Bereich von 5,0 m, bezogen auf die jeweilige Fundamentaußenkante, von einer Bepflanzung freizuhalten.
4. Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen der Fahrbahnkante und den Maststielen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15 m zu betragen. Maßnahmen des Anfahrschutzes müssen im Einzelfall gesondert abgestimmt werden.
5. Bei der Kreuzung mit Straßen und befahrbaren Verkehrsflächen aller Art ist gemäß DIN EN 50341 zwischen Fahrbahnoberkante und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten. Die Ermittlung des größten Leiterseildurchhangs und des seitlichen Ausschwingens erfolgt unter Berücksichtigung der DIN EN 50341. Es ist deshalb erforderlich, dass ein Bauprojekt bei der E.DIS AG zur Prüfung auf Einhaltung der nach DIN EN 50341 geforderten Abstände eingereicht wird, aus der die Fahrbahnhöhe, bisherige Geländehöhe und benachbarte Maststandorte hervorgehen.
6. Bei Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) soll ein Mindestabstand von 3 x Rotordurchmesser (Entfernung zwischen den Projektionen des der WEA nächstgelegenen Leiterseils und der Spitze waagerecht zur Freileitung gerichteten Rotorblatts) eingehalten werden. WEA-Zufahrtwege im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind mit der E.DIS AG abzustimmen.
7. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist die E.DIS AG zu informieren. Mit ihr sind die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
8. Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit eventuell zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Die hierdurch verursachten Kosten sind durch den Antragsteller zu tragen.

### 3.5.5 Erdgas- und Fernwärmeversorgung

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich zwei Gasleitungen der SWS GmbH (Stadtwerke Stralsund), die nicht überbaut werden dürfen. Dementsprechend wurden Leitungsrechte zugunsten der SWS GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger festgesetzt. Das Leitungsrecht L3 gilt für die Gasleitung die sich am Westrand des Plangebietes befindet und das Leitungsrecht L4 für die Gasleitung an der Ecke Koppelstraße/ Albert-Schweitzer-Straße. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern. Darüber hinaus sind für die Gasleitungen, die sich auf den Grundstücken befinden, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH erforderlich.

Im Falle von Näherungen und Kreuzungen mit diesen Versorgungsanlagen ist insbesondere darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung der Anlagen kommt.

Jeder Bauherr oder Vorhabenträger bzw. die bauausführenden Firmen haben bei der Durchführung ihnen übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik und Unfallverhütungsvorschriften zu beachten, insbesondere BGV A2, VGV D 37, VBG 37, VBG 40, DVGW-Arbeitsblatt GW 125, GW 315, DIN 1998.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der SWS Energie GmbH durch Anforderung von Leitungsbestandsplänen und Anfrage über vorhandene Hausanschlüsse Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Versorgungsanlagen einzuholen.

Im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen in den Gemeinden Wendorf und Lüssow befinden sich auch Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG. Vor Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge zum Leitungsbestand beim Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Zum Schutz von Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlüssen der HanseWerk AG sind folgende Hinweise zur beachten:
Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Es darf keine Überbauung erfolgen. Davon ausgenommen sind direkte Kreuzungsbereiche.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Instandhaltungsmaßnahmen, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

### 3.5.6 Anlagen der Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im öffentlichen Straßenraum, sind Kabelschutzanlagen der SWS Telnet GmbH vorhanden.
Die Kabelschutzrohre HD-PE 50x4,6 DN 40 und HD-PE 40x3,2 DN 32 haben eine Verlegetiefe von ca. 0,60 m und verlaufen entlang der Koppelstraße und der Albert-Schweizer-Straße. Es kann jedoch zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch spätere Baumaßnahmen, Querungen aller Art, örtlichen Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau usw. kommen. Vor Beginn der Planungen und Arbeiten sind rechtzeitig Auskünfte über die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen einzuholen.
Die Kabelschutzanlagen sind mit Lichtwellen- und/oder Fernmeldekabeln belegt und dürfen nicht beschädigt werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Eine Entscheidung in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im Plangebiet erfolgen soll, kann seitens der Telekom erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden.
Die Telekom weist darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für mögliche nicht öffentliche Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

In der Hansestadt Stralsund wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung – AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020 durch den Landkreis V-R, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS. Zu beachten ist, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße (Koppel-, Albert-Schweitzer- bzw. Agnes-Bluhm-Straße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

## 3.6 Immissionen

Die teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind überwiegend gewerblich geprägt (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wendorf, Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Lüssow und Bebauungsplan Nr. 3.2 der Hansestadt Stralsund). Die im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne liegenden Flächen und Nutzungen entfalten keinen besonderen Schutzanspruch gegenüber Immissionen durch Geräusche, Stäube oder Gerüche.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und der Kleingartenanlage im Ort Groß Lüdershagen (Gemeinde Wendorf) enthält der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wendorf Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Art der gewerblichen und industriellen Nutzung, die sich auf den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westphalen beziehen.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3.7 liegt die Wohnsiedlung Am Lüssower Berg. Die Art der Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauGB. Entsprechend der DIN 18005, Teil 1, gelten hier für Gewerbelärm schalltechnische Orientierungswerte von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) = 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) = 40 dB(A). Die vorhandene Bebauung unterliegt heute vor allen Dingen den Einflüssen der durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 194 in Richtung Grimmen/Richtenberg sowie der Bundesstraße B105 verursachten Geräuschimmissionen.
Eine bereits berücksichtigte Maßnahme zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes ist der Verzicht auf eine industrielle Nutzung im Plangebiet, da Industriegebiete gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen sollen. Gewerbegebiete hingegen dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 3.7 vom Februar 2016, der gegenüber dem hier vorliegenden Entwurf noch den größeren Geltungsbereich umfasst, wurde von der UmweltPlan GmbH Stralsund eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2016 erstellt, die im August 2017 ergänzt wurde.

Unter Beachtung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Vorbelastung wurde eine Kontingentierung der Lärmemissionen nach DIN 45691 für den Bebauungsplan durchgeführt, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft (Wohngebiet Lüssower Berg) auszuschließen. Im Ergebnis der Kontingentierung und der Schallimmissionsprognose ergeben sich für zwei Immissionsorte geringe Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, welche bereits maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt sind. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft sind bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom Dezember 2016 werden im Bebauungsplan folgende Emissionskontingente und Zusatzkontingente festgesetzt:
Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45961 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

| Fläche | Emissionskontingente $L_{EK}$ dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| GE 3a | 52 | 35 |
| GE 3b | 54 | 39 |

Für die im Beiplan auf der Planzeichnung dargestellten Gebietssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Der Gebietssektor C umfasst den gesamten, verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.7.):

| Richtungssektor | Zusatzkontingent dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| A | 5 | 2 |
| B | 6 | 2 |
| C | 14 | 13 |
| D | 0 | 0 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5, wobei gemäß DIN 45691 in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Mit der Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung vom August 2017 wurden für den Bebauungsplan die Verkehrslärmimmissionen berechnet und unter Berücksichtigung der gewerblichen Immissionen die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche bestimmt. Entsprechend wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 getroffen.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{W,res}$ einzuhalten.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Resultierendes Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u./o. Türen für: | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. | Büroräume u. ä. |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |

Fenster vor Räumen der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und IV befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen $R'_{W,res}$ der Gesamtbauteile gewährleisten.

Durch die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (Büros, Wohnungen für Aufsichtspersonen) können grundsätzlich neue Immissionsorte entstehen. Da mögliche Immissionskonflikte mit bestehenden gewerblichen Anlagen nicht pauschal ausgeschlossen werden können, wird festgelegt, dass die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-2018-01 im Gewerbegebiet mit festverglasten Fenstern oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung (z.B. Prallscheiben, Laubengänge und schließbare Außenwohnbereiche) auszustatten sind. Hiervon kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

## 3.7 Grünordnung

Zum Bebauungsplan Nr. 3.7 wurde ein Grünordnungsplan durch das Planungsbüro Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH erarbeitet. Grünordnungsplan und Umweltbericht (Teil II der Begründung) stellen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dar.
Die Belange des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurden in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt.

Erläuterungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aus den Fachplanungen werden hier zusammengefasst dargestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.
Der Grünordnungsplan enthält eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der Kompensationsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.
Der Kompensationsbedarf des Plangebietes kann vollständig ausgeglichen werden.
Im Umweltbericht erfolgt auf Basis der Aussagen des Grünordnungsplans eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

### 3.7.1 Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind nach § 20 NatSchAG M-V zwei geschützte Biotope (Nr. 129 und Nr. 132) vorhanden. Dabei handelt es sich um geschützte Sölle, die als Hochstaudenflur mit Laubgebüsch ausgeprägt sind. Die beiden geschützten Biotope werden im Bebauungsplan dargestellt und sind somit zum Erhalt festgesetzt.

Nach § 20 (1) NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotopen in der in der Anlage 2 zu § 20 (1) NatSchAG M-V beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig. Die Untere Naturschutzbehörde kann nach § 20 (3) NatSchAG M-V auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

### 3.7.2 Geschützte Alleen und Baumreihen

Im Plangebiet befinden sich Alleebäume, welche die Bedingungen für den gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG M-V erfüllen. Dabei handelt es sich um mehrere Alleen aus Linden, Eichen, Kastanien oder Ahorn an der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, sowie der Agnes-Bluhm-Straße.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 19 (1) NatSchAG M-V). Über Ausnahmen und Befreiung nach § 18 (3) und 19 (2) NatSchAG M-V entscheidet die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

### 3.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Biotope vor baulicher oder sonstiger gewerblicher Nutzung ist ein Bereich von mindestens 5 m um die Biotope freizuhalten. Diese Pufferzonen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die zulässige Nutzung innerhalb dieser Flächen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans wie folgt näher bestimmt: „Um die gesetzlich geschützten Biotope Nr. 129 und Nr. 132 ist eine Wiesenfläche von jeweils mindestens 5 m Breite anzulegen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut anzusäen und bis zu 3 mal jährlich, mindestens jedoch einmal jährlich, zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.“

### 3.7.4 Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Grünordnungsplan und wird im Teil II Umweltbericht zusammengefasst und bewertet.
Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 267.173 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ).
Im Plangebiet selbst soll aufgrund einer bestmöglichen Auslastung der Gewerbegrundstücke der Ausgleich nicht erbracht werden. Auf Flächen der Gemeinde Wendorf, Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1 erfolgt der Ausgleich auf Flächen, die sich im Eigentum der Hansestad Stralsund befinden. Diese Maßnahmenflächen befinden sich ca. 4,5 km südöstlich des Plangebietes.

Folgende externe Kompensationsmaßnahmen sind geplant:

- Maßnahme E1 - Herstellung einer extensiven Wiesenfläche
  auf 46.480 m² mit 139.440 m² KFÄ und

- Maßnahme E2 - Herstellung einer Waldfläche (Aufforstung)
  auf 86.408 m² mit 216.020 m² KFÄ.
  Da von der Maßnahme E2 nur 127.733 m² KFÄ für den Bebauungsplan Nr. 3.7 beansprucht werden, können die darüberhinausgehenden 88.287 m² KFÄ künftigen Eingriffsvorhaben zur Verfügung gestellt werden.
  Mit Schreiben des Forstamtes Schuenhagen vom 25.08.2021 wurde der Hansestadt Stralsund die Genehmigung für die Erstaufforstung in der Gemarkung Zitterpen-

ningshagen, Flur 1 erteilt, so dass eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme E2 vorliegt.

Mit den beiden externen Kompensationsmaßnahmen wird der vollständige Ausgleich erbracht. Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Hinweise des Bebauungsplanes, für die Eintragungen ins Grundbuch erfolgen.

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) sind ausgehend von 213.803 m² Baufläche (GE 3a mit 59.240 m² und GE 3b mit 154.563 m²) und einem Kompensationsbedarf von 267.173 m² KFÄ für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes insgesamt 1,25 m² KFÄ je m² Grundstücksfläche zu kompensieren.

### 3.7.5 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.7 wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden.
Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BHF, August 2021) wurden folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet:

- Schutz der Brutvögel vor einer Zerstörung bewohnter Lebensräume/Brutstätten durch Bauzeitenregelung, d.h. Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.02. bis 15.09.)
- Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) für den Verlust von 3 Feldlerchen-Brutpaaren im Plangebiet; Diese Maßnahme ist in der Gemeinde Wendorf, Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1 (Maßnahme E1 – extensive Wiesenfläche) vorgesehen.

Grundsätzlich gilt:
- das Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 39 (1) BNatSchG
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 39 (5) BNatSchG.

## 3.8 Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungen und eine oberirdische Freileitung verschiedener Versorgungsunternehmen. Diese werden im Bebauungsplan über Leitungsrechte gesichert.
Das Leitungsrecht ist insgesamt auf der jeweils in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Breite beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnisse vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern. Nutzungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

## 3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

### Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Grundsätzlich werden im Plangebiet keine besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung der Baukörper in den Gewerbegebieten gestellt.

Lediglich die Höhe der baulichen Anlagen soll begrenzt werden, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, siehe hierzu „Maß der baulichen Nutzung“. Damit einhergehend wird auch die zulässige Höhe der Werbeanlagen auf das gleiche Maß begrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an den Regelungen auf den angrenzenden Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1 der Gemeinde Wendorf und Nr. 2 der Gemeinde Lüssow.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Vermeidung möglicher Blendwirkungen auf die Kraftfahrer der in unmittelbarer Nähe befindlichen Ortsumgehung dürfen für die Dacheindeckungen aller Dächer im Plangebiet keine Materialien mit glänzenden Oberflächen verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig Werbeanlagen über 12 m Höhe errichtet oder Dächer mit glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen verwendet, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale
Teile der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen innerhalb bekannter Bodendenkmale. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Darüber hinaus wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen ernsthaft angenommen. Im weiteren Verfahren ist vor Baubeginn die Dokumentation und ggf. Bergung der Bodendenkmale durchzuführen. Dazu sind Abstimmungen zur Organisation, Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, den Bauherren und der Hansestadt Stralsund durchzuführen.

Im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V für alle Baumaßnahmen zur Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Baumaßnahmen wie privater Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt jeweils der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen sind bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen Lüssow/ Borgwallsee.

Wasserschutzgebiete werden gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt, um Gewässer im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu

schützen. Die Schutzziele sind unter anderem im DVGW Arbeitsblatt W 101 definiert. Durch die Wasserschutzgebiets-Verordnung werden Handlungen im Schutzgebiet verboten oder für genehmigungspflichtig erklärt. Wasserschutzgebiete werden entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Schutzzonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt.

Die Schutzzone III umfasst das restliche Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage.

Hier gelten erhöhte Anforderungen bzw. Nutzungseinschränkungen für
- das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,
- die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln,
- den Einsatz von Streusalzen,
- Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben und
- den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Erdaufschlüsse oder Bohrungen für Erdwärme sind untersagt.

Alleenschutz
Die Bäume entlang der vorhandenen Straßen sind gesetzlich geschützt.
Gemäß § 19 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

## 4 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| **Gebiet** | **Flächengröße** | **Anteil an Gesamtfläche** |
|---|---|---|
| Gewerbegebiete (GE)<br>davon:<br>- GE 3a<br>- GE 3b | 21,38 ha<br><br>5,92 ha<br>15,46 ha | 93 % |
| gesetzlich geschützte Biotope Nr. 129 und Nr. 132 einschließlich Pufferstreifen | 0,58 ha | 3 % |
| Verkehrsflächen | 0,95 ha | 4 % |
| **Gesamtfläche des Geltungsbereiches** | **22,91 m²** | **100 %** |
| | | |
| **Grünausgleichsmaßnahmen**<br>außerhalb des Plangebietes (Gemeinde Wendorf, Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1)<br>davon:<br>- Maßnahme E1 - extensive Wiesenfläche<br>- Maßnahme E2 - Aufforstungsfläche | **267.173 m²/KFÄ**<br><br><br>139.440 m²/KFÄ<br>127.733 m²/KFÄ (von insgesamt 216.020 m²/KFÄ) | **100 %** |

# 5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

## 5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes, sowie die Flächen der externen Kompensationsmaßnahmen im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden und die Erschließung bereits vollständig hergestellt ist, wird der Ankauf oder Tausch von Flächen nur im Einzelfall erforderlich.

## 5.2 Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| - Aufstellungsbeschluss | 11.06.2015 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | 04.05.2016 - 18.05.2016 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB | 28.04.2016 |
| - Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung | 18.11.2021 |
| - Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Planentwurfs) | 06.01.2022 - 08.02.2022 |
| - Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB | 16.12.2021 |
| - Abwägungs- und Satzungsbeschluss | II. Quartal 2022 |
| - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Rechtskraft | II. Quartal 2022 |

## 5.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die erforderliche Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) werden vollständig von der Hansestadt Stralsund getragen. Die Vergabe der Planungsleistungen, die nicht vom Amt für Planung und Bau erstellt werden, erfolgt nach Freigabe der Mittel im jeweiligen Haushaltsjahr.

# 6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Für die im südlichen Bereich vorhandenen Bodendenkmale (Fundplätze 358 und 376) wird eine archäologische Begleitung der Tiefbaumaßnahmen empfohlen.

Externer Ausgleich
Ausgehend von 213.803 m² Baufläche und einem Kompensationsbedarf von 267.173 m² KFÄ sind für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes insgesamt 1,25 m² KFÄ je m² Grundstücksfläche zu kompensieren.

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen, für die Eintragungen ins Grundbuch zu erfolgen haben:

- Auf Teilen der Flurstücke 109/2, 123/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche auf 46.480 m² (139.440 m² KFÄ) mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Die Maßnahme dient zugleich als CEF-Maßnahme für die Art Feldlerche und ist daher vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.
- Auf Teilen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/ 2 und 104/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpennigshagen ist eine Waldfläche auf 86.408 m² (216.020 m² KFÄ) durch Aufforstung herzustellen. Von den 216.020 m² KFÄ werden den Eingriffen durch den B-Plan 3.7 127.733 m² KFÄ zugeordnet, die restlichen 88.287 m² KFÄ stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

Artenschutz

Insektenschutz

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen der Gewerbebetriebe sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 kelvin einzusetzen.

Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (01.02. bis 15.09.) erfolgen. Falls auf den Ackerflächen innerhalb der Brutzeit die Baufeldfreimachung durchgeführt werden soll, ist die Baufläche durch einen Sachverständigen kurz vor Maßnahmenbeginn zu kontrollieren. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit (> 2 Wochen) unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden (Mutterbodenschicht) ist gemäß § 202 BauGB während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und damit vor Vernichtung zu schützen. Der Oberboden soll vorrangig auf dem Baugrundstück/im Baugebiet wieder aufgebracht werden.

Kampfmittel / Munition

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hansestadt Stralsund, den ……

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr. -Ing. Alexander Badrow LS

# Teil II der Begründung: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

## Bebauungsplan Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund „Gewerbegebiet Stralsund Süd“

## Stand: April 2022

Erstellung der Unterlagen:

**BHF Bendfeldt Herrmann Franke**
Landschaftsarchitekten GmbH
Ostorfer Ufer 4 • 19053 Schwerin
Fon.: 0385/734264 Fax. 0385/734265

Landschaftsarchitekt Christian Beste
M. Sc. Isabel Hohmann

# Inhalt:

**1 Einleitung ..... 4**

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ..... 4

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Plans ..... 4

1.2 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung ..... 5

1.2.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes ..... 5

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen ..... 8

**2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ..... 10**

2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil) ..... 10

2.2 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang ..... 11

2.3 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet ..... 13

2.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes ..... 13

2.3.2 Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume ..... 13

2.3.3 Naturraum, Boden, Wasser, Klima / Luft ..... 16

2.3.4 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes ..... 18

2.3.5 Landschaft ..... 18

2.3.6 Biologische Vielfalt ..... 19

2.3.7 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ..... 20

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 21

2.3.9 Vermeidung von Emissionen ..... 21

2.3.10 Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen ..... 22

2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie ..... 22

2.3.12 Sonstiges ..... 22

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ..... 22

2.4.1 Bewertungsmethodik ..... 23

2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung - Wirkungsprognose ..... 24

2.4.3 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB ..... 29

2.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 30

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..... 30

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 32

**3 Zusätzliche Angaben ..... 33**

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung ..... 33

3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ..... 33

3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans ..... 33

**4 Quellenangaben ..... 34**

**5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 35**

**Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**

Tabelle 1: Übersicht der Festsetzungen des Bebauungsplans ..... 4

Tabelle 2: Im 25 m-Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre naturschutzfachliche Einstufung ..... 14

Tabelle 3: Bewertung des Ausmaßes der Auswirkungen ..... 23

Tabelle 4: Dreistufiges Bewertungsmodell zur Ermittlung des Ökologischen Risikos (Beeinträchtigungsintensität) ..... 23

Tabelle 5: Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ..... 24

Tabelle 6: Überwachung der Umweltauswirkungen ..... 33

Abbildung 1: Untersuchungsräume der Umweltprüfung ..... 11

Abbildung 2: Nutzungen im 300-m-Untersuchungsraum (W: Wohnbauflächen, GE: Gewerbegebiet, SO: Sondergebiet, M: Gemischte Bauflächen) ..... 20

Abbildung 3: Lage der Maßnahmen E1 und E2 ..... 32

# 1 Einleitung

Zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ führt die Hansestadt Stralsund zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durch. Der hier vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3.7 sollen im Stadtgebiet „Lüssower Berg“ im südlichen Außenbereich der Hansestadt Stralsund im Bereich westlich der Albert-Schweitzer-Straße und dort zwischen der Koppelstraße im Norden und der Agnes-Bluhm-Straße im Süden Baugebietsflächen für Gewerbe festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich (Plangebiet) beinhaltet Teile der nicht zur Rechtskraft gebrachten B-Pläne 3.3 und 3.5 aus dem Jahr 1992. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 23 ha.

### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können, mit Angabe der Standorte, der Art und des Umfangs der geplanten Vorhaben sowie des Bedarfs an Grund und Boden aufgeführt. Siehe dazu die Planzeichnung des B-Plans.

**Tabelle 1: Übersicht der Festsetzungen des Bebauungsplans**

| **Nr.**[1] | **Art und Umfang der Festsetzung (Maß der baulichen Nutzung)** | **Standort (Lage, Biotope u. Nutzungen im Bestand)** | **Bedarf an Grund und Boden** |
|---|---|---|---|
| GE 3a | Gewerbegebiet<br>GRZ: 0,8<br>Zulässige Bauhöhe 12,0 m über Bezugspunkt | Im Norden des Geltungsbereichs<br>Ackerfläche, kleinflächig Ruderalfluren und ein Siedlungsgebüsch | ca. 5,92 ha |
| GE 3b | Gewerbegebiet<br>GRZ: 0,8<br>Zulässige Bauhöhe 12,0 m über Bezugspunkt | Im Süden des Geltungsbereichs<br>Ackerflächen mit randlichen Ruderalfluren und Zierrasen | ca. 15,46 ha |
| Verkehrsflächen* | Straßenverkehrsflächen | Vorhandene Erschließungsstraßen: Koppelstraße, Albert-Schweitzer-Straße, Agnes-Bluhm-Straße mit begleitendem Baumbestand | ca. 0,95 ha |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | Pufferstreifen um gesetzlich geschützte Biotope als extensiv zu pflegende Wiesenfläche | Geschützte Biotope Nr. 129 und Nr. 132<br>Acker, Sölle (ausgeprägt als Hochstaudenflur und Laubgebüsch) | ca. 0,58 ha |

| Nr.[1] | Art und Umfang der Festsetzung (Maß der baulichen Nutzung) | Standort (Lage, Biotope u. Nutzungen im Bestand) | Bedarf an Grund und Boden |
|---|---|---|---|
| **Gesamt** | | | **ca. 23 ha** |

[1] siehe Planzeichnung

* Bei den in der Tabelle grau hinterlegten Zeilen angegebenen Flächen und ihren Größen handelt es sich um Teilbereiche des Plangebietes, auf denen durch das geplante Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4)); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

### 1.2.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist vorrangig verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Verursacherpflichten bei Eingriffen, § 15 BNatSchG). Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden.
  Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Es wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Das Vermeidungsgebot ist zu beachten. Den unvermeidbaren Eingriffen werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

- Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken (§ 1 (2) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

- Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Wirkungsgefüge im Hinblick auf prägende biologische Funktionen zu schützen; unter anderem sind landschaftliche Strukturen zu schützen, Böden gemäß ihrer Funktion zu erhalten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen zu bewahren, es ist für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt zu sorgen, es sind Luft und Klima zu schützen, sowie die Funktionen von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten zu erhalten (§ 1 (3) BNatSchG).
  Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit der aufgezählten Komponenten und ihrer Wirkungsgefüge unter Hinzunahme teilweise von Stellungsnahmen der Fachbehörden.

- Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften, Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und geeignete Flächen zum Zweck der Erholung insbesondere in siedlungsnahen Bereichen zu schützen (§1 (4) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit dieser Aspekte unter Hinzunahme teilweise von Stellungsnahmen der Fachbehörden.

- Für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „Natura 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen. Das Netz „Natura 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [GGB, ehem. FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).
  Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete liegen ca. 2 km vom Geltungsbereich entfernt. Der B-Plan ist nicht geeignet, diese zu beeinträchtigen.

- Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).
  Von der Planung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope betroffen. Die im Geltungsbereich vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope Nr. 129 und Nr. 132 befinden sich innerhalb von Grünflächen und bleiben erhalten. Gemäß den Daten des LUNG M-V ist ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Nr. 127, Tümpel) von der Planung betroffen. Dieses konnte jedoch im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

- Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 19 NatSchAG M-V).
  Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Biotopkartierung mit Identifizierung der geschützten Alleebäume sowie durch Übernahme in die Planzeichnung und in die Bestandskarte des GOP, so dass der Alleebaumschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet wird. Im Plangebiet befinden sich Baumreihen und Alleen aus jungen bis mittelalten Bäumen entlang der bestehenden Straßen, die von der Planung nicht betroffen sind.

- Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 18 NatSchAG M-V). Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Einzelbäume.

- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 2009/174/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).
  Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien wurden kartiert (HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN 2016). Für die übrigen Artengruppen wird die Betroffenheit im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf Grundlage der Biotoptypenkartierung abgeschätzt. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Anlagenplanung auftreten können, zu vermeiden.

- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) Baugesetzbuch, BauGB).
  Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird. Von der Planung ist überwiegend eine Ackerfläche, die einer intensiven Nutzung unterliegt, betroffen.

- Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen in den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG).
  Hierzu erfolgt eine Auswertung der vorliegenden Daten. Im Plangebiet befinden sich keine Böden besonderer Bedeutung.

- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG).
  Bei raumbedeutsamen Planungen für bestimmte Nutzungen sind die vorgesehen Flächen in einer Weise zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Planungsgrundsatz für Gebiete mit emittierenden Anlagen aus § 50 BImSchG).
  Die vorhandenen Nutzungen sind entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen, von Relevanz ist insbesondere das Wohngebiet am Lüssower Berg. Zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes wird auf eine industrielle Nutzung im Plangebiet verzichtet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (UMWELTPLAN GMBH STRALSUND 2016) wurden für den B-Plan 3.7 Emissionskontingente für die jeweiligen Gewerbegebiete festgesetzt, bei deren Einhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus wurden auf Grundlage der Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung (UMWELTPLAN GMBH STRALSUND 2017) Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 getroffen.

- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG).
  Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und Aufforstungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird (§ 31 LWaG M-V).
  Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Schädigende Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe, grundwasserabsenkende Maßnahmen sowie Schmutzwasserversickerungen sind bei dem Vorhaben unzulässig. Gemäß dem B-Plan findet eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über das im Plangebiet vorhandene Netz statt. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V i.V.m. § 62 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).
  Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die Regenrückhaltebecken in die Vorflut eingeleitet.
- Abfälle sollen in erster Linie vermieden werden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit. Vorhandene Abfälle sollen stofflich oder energetisch verwertet werden (aus § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).
  Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 9.10.2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020, durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises V-R bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen (Pappe, Papier, Glas und Verpackungen) erfolgt durch beauftragte private Entsorger.
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutz-Gesetz, DSchG M-V). Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale und Bodendenkmale. Zu den Denkmalbereichen gehört auch deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutsam ist (Begriffsbestimmungen, § 2 DSchG M-V).
  Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Im südlichen Plangebiet befinden sich bekannte Bodendenkmale. Darüber hinaus wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen ernsthaft angenommen.

### 1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP Vorpommern 2010):

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern (2010) bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald aus raumordnerischer Sicht ein Oberzentrum. Die B105 ist Teil des überregionalen, die B96 des großräumigen Straßennetzes. Der Geltungsbereich wird als Entwicklungsraum für Tourismus dargestellt.

Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund (1999) stellt für das Plangebiet überwiegend Gewerbliche Bauflächen dar. Im Osten des Plangebietes wird weiterhin eine Grünfläche mit Wasserfläche dargestellt, im nördlichen Bereich außerdem eine Weißfläche. Die Weißfläche wird gem. § 5 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit ist der B-Plan 3.7 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Maßnahmen und Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund (1996):

Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 1996 stellt den Geltungsbereich als Baufläche gemäß § 5 BauGB und einer Fläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung dar. In dieser Grünfläche befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Soll). Da das Soll erhalten bleibt und nur eine geringfügige Anpassung der Fläche mit landschaftspflegerischer Zielsetzung erfolgt, ist eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich. Wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum sind nicht zu erwarten.

Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (2009) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans:

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) der Planungsregion Vorpommern (2009) trifft sowohl im Bestandsteil als auch im Maßnahmenteil keine Aussagen zum Plangebiet. Diese nicht vorhandenen Aussagen resultieren aus der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Stralsund und der überwiegend geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche, die sich bei einer groben Betrachtung im kleinen Maßstabsbereich ergibt (LUNG M-V 2009).

# 2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Die Wirkfaktoren eines Vorhabens lassen sich grundsätzlich in drei unterschiedliche Gruppen untergliedern:

- Wirkfaktor aufgrund der bloßen Existenz des Vorhabens (anlagebedingte Wirkungen während der gesamten Standzeit),
- Wirkfaktor durch den Bau des Vorhabens (Wirkungen während der Bauzeit),
- Wirkfaktor durch das Betreiben des Vorhabens (mit dem Betrieb im Zusammenhang stehende Wirkungen)

Wirkfaktoren sind hierbei Einflussgrößen, die das Vorhaben auf den Zustand und die weitere Entwicklung der Umwelt haben kann. Auswirkungen stellen Veränderungen, die Schutzgüter durch Wirkfaktoren erfahren, dar. *"Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind"* (FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN 1997).

Der B-Plan ist nicht vorhabenbezogen. Deshalb erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu einzelnen Baukörpern usw. Die Umweltauswirkungen des B-Plans werden anhand seiner Festsetzungen beurteilt, wobei eine durchschnittlich zu erwartende Nutzung zu Grunde gelegt wird. Die spezifischen Anforderungen und Umweltauswirkungen der Betriebe im Plangebiet sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu betrachten.

## 2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden und befestigten Flächen einer Gewerbe-Nutzung; Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen (Wirkung aufgrund der Existenz des Vorhabens); dadurch
    - Beseitigung von Biotopen, vor allem von Acker sowie kleinflächig von straßenbegleitenden Ruderalfluren und Zierrasen sowie Teilen eines Siedlungsgebüsches;
    - Beseitigung von Vegetationsstandorten und Tierlebensräumen, bei Berücksichtigung bestehender Vorbelastung durch angrenzende Bebauung, Straßen und eine Freileitung;
    - wesentliche Störung der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens, Bodenverdichtung und Versiegelung, insbesondere auf bislang unversiegelten Flächen;
    - Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, Minderung der Retentionswirkung der Landschaft bei hohem Anfall von Niederschlagswasser, dadurch Belastung der Vorfluter durch hohe Abflussmengen – weitgehende Vermeidung dieser Auswirkungen durch örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers mit Drosselabfluss;
    - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung von Großformbauten der Gewerbebetriebe bei gleichartiger Vorbelastung auf den benachbarten Flächen.
- Bau und Nutzung der Gewerbebetriebe, dadurch

- Störung der Tierwelt im Gebiet und auf benachbarten Flächen durch Anwesenheit von Menschen, baulichen Anlagen und Lärmemissionen. Erhöhung des Aufkommens gewerblicher Abwässer.

## 2.2 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Die Hansestadt Stralsund befindet sich in der Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ (Landschaftszone Vorpommersches Flachland) (LUNG M-V 2001).

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 23 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Koppelstraße, im Süden durch die Agnes-Bluhm-Straße und die Stadtgrenze der Gemeinde Wendorf, im Osten durch die Albert-Schweitzer-Straße und im Westen durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Lüssow, das Geländer der Getreide AG und die Koppelstraße 37 (ITG) sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Plangebiet finden sich überwiegend Ackerflächen. Die Geländehöhen betragen 20 bis 25 m ü. HN. Dabei fällt das Gelände leicht in Richtung Nordosten ab.

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der durch den Bauleitplan vorbereiteten Eingriffsvorhaben auf die Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ergeben sich bei den einzelnen Belangen regelmäßig unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen, so dass eine schutzgutspezifische Gestaltung des Untersuchungsrahmens erforderlich ist.

Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Eingriffsgebiet und den dort betroffenen Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

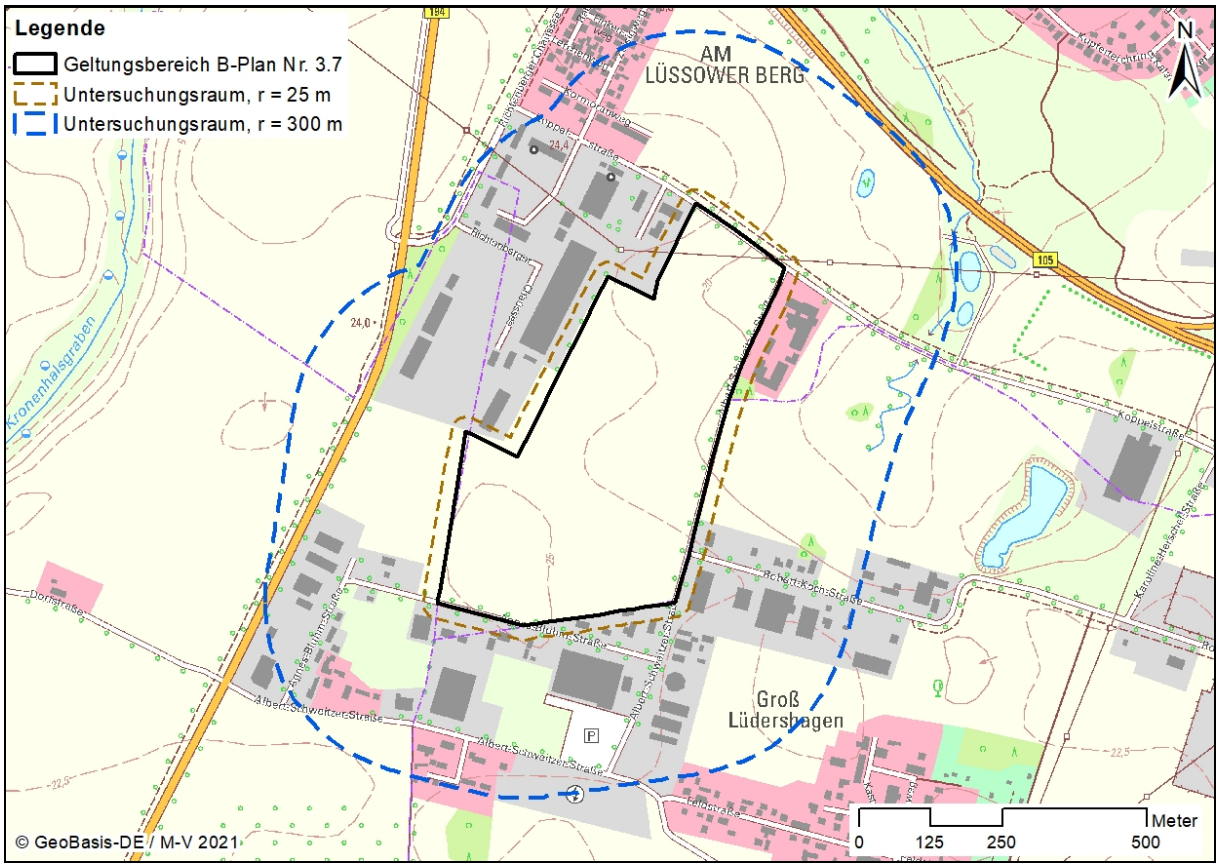



**Abbildung 1: Untersuchungsräume der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsraum (UR) für ein bestimmtes Schutzgut muss mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten. Bei der Umweltprüfung für den B-Plan wurden dabei folgende Aspekte berücksichtigt:

- Auswirkungen geringer bis mittlerer Reichweite des B-Plans können die Schutzgüter Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion), Tiere / Pflanzen (hier Teilaspekt störungsempfindliche Tierarten) aufgrund von Störungen sowie das Landschaftsbild aufgrund zu erwartender großer gewerblicher Baukörper betreffen. Entsprechend wird ein Wirkraum von 300 m Radius um den Geltungsbereich betrachtet (Abbildung 1). Beim vorliegenden B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung für Gewerbegebiete. Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Einordnung in die Umgebung v.a. über gebietsspezifische Lärmemissionen gemäß der DIN 18005. Betriebsspezifische Auswirkungen durch licht- und luftgetragene Emissionen sind zurzeit nicht bekannt. Solche Auswirkungen müssen im Rahmen der einzelbetrieblichen Genehmigung betrachtet werden.
- Bei den übrigen Schutzgütern (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter) orientiert sich die Betrachtung aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich. Der Untersuchungsraum für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere / Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V sowie die faunistischen Kartierungen wurde mit r = 25 m über den Geltungsbereich des geplanten B-Planes hinaus abgegrenzt (Abbildung 1). In diesem Bereich erfolgt auch die Erfassung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Für die Erstellung des Umweltberichtes werden insbesondere die folgenden vorliegenden Daten und Informationen ausgewertet:

- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund (1999),
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund (1996),
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (LUNG M-V 2009),
- Daten des LINFOS über Kartenportal Umwelt des LUNG M-V (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php).

**Folgende besondere Untersuchungen werden durchgeführt:**

- Biotoptypenkartierung gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen des LUNG M-V (2013) und Kartierung der gemäß § 18/19 NatSchAG M-V geschützten Bäume und Alleen auf Grundlage der Lageplanvermessung im Oktober und November 2014. Ende 2020 erfolgte eine Überprüfung der Aktualität der Biotoptypenkartierung durch das Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund. Der Biotoptypen-Bestand ist in Karte 1 des GOP dargestellt.
- Fachgutachterliche artenschutzbezogene faunistische Kartierungen im Jahr 2016 (HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN 2016). Die Anzahl der Begehungen orientiert sich an den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG M-V:
  - Brutvögel: Revierkartierung mit insgesamt 4 Begehungen im April – Mai, weiterhin eine Nachtbegehung im Juni,
  - Amphibien: 4 Begehungen, davon eine Nachtbegehung im Zeitraum April bis Juli im Bereich der Gewässer,
  - Reptilien: 7 Begehungen im April – Juli in potenziell geeigneten Biotopen.
- Eingriffsermittlung unter Bezugnahme auf die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018). Gemäß § 1a (3) BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG anzuwenden.

- Artenschutzrechtliche Bewertung anhand des § 44 BNatSchG auf Grundlage der o.g. Kartierung und einer Potenzialanalyse zum Vorkommen streng geschützter Arten. Der B-Plan ist dahingehend zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbote der Umsetzung nicht dauerhaft entgegenstehen.
- Fachgutachterliche schalltechnische Untersuchung (UMWELTPLAN STRALSUND 2016/2017)

## 2.3 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden hinsichtlich ihres Zustandes vor Beginn der Umsetzung der Planung beschrieben.

### 2.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Im 300-m-Untersuchungsraum befinden sich weder internationale noch nationale Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete DE 1743-401 „Vorpommersche Waldlandschaft“ und DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ liegen ca. 2 km vom Geltungsbereich entfernt. Auswirkungen auf diese Gebiete entstehen durch den B-Plan nicht. Ansiedlungen emittierender Betriebe müssen im Rahmen ihrer Vorhabengenehmigung ggf. erneut auf ihre Natura 2000-Verträglichkeit geprüft werden.

Im UR befinden sich **gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope**. Dabei handelt es sich um zwei Sölle, die jeweils als Hochstaudenflur mit einem mesophilen Laubgebüsch ausgeprägt sind, vgl. Karte 1 des GOP.

**Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume** befinden sich nicht im Plangebiet und im 25 m-UR.

**Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen und einseitige Baumreihen** befinden sich an der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße und der Agnes-Bluhm-Straße (vgl. Karte 1 des GOP). Sie bestehen aus jungen bis mittelalten Bäumen der Arten Linde, Eiche, Kastanie und Ahorn.

### 2.3.2 Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Die Bestandsbeschreibung für das Schutzgut Pflanzen stützt sich im Wesentlichen auf die Ergebnisse der im Jahr 2014 von BHF LANDSCHAFTSARCHITEKTEN nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) durchgeführten Biotoptypenkartierung und die Ende 2020 erfolgte Überprüfung deren Aktualität durch das Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund. Die im 25-m-Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in Karte 1 des GOP dargestellt und werden im Folgenden sowie in Tabelle 2 aufgelistet und bewertet.

Das Plangebiet ist ackerbaulich (ACL) geprägt. Auf der Ackerfläche im Plangebiet befinden sich zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Sölle (Zusatzcode UGS, vgl. Biotop 129 und 132 der Planzeichnung), die als Hochstaudenflur (VHD) mit Laubgebüsch (BLM) ausgeprägt sind. Entlang der Ackerränder befinden sich schmale ruderale Staudenfluren (RHU). An das Plangebiet grenzen im Nordwesten, Nordosten und Südwesten vorhandene Gewebegebiete an. Das Plangebiet wird im Norden von einer Energiefreileitung (OSS) überspannt.

Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes befinden sich vorhandene Straßen (OVL; Agnes-Bluhm-Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Koppelstraße) mit begleitenden Radwegen (OVF) und Parkbuchten (OVP), die von artenarmen Zierrasen (PER) mit geschlossenem Allee- und Baumreihenbestand (BAG, BRG) gesäumt werden. Die Alleen und Baumreihen unterstehen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V, vgl. Kapitel 2.3.1.

**Tabelle 2: Im 25 m-Untersuchungsraum vorhandene Biotoptypen und ihre naturschutzfachliche Einstufung**

| Code[1] | Biotoptyp[1] | Schutz[2] | Bedeutung[3] | Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung[3] |
|---|---|---|---|---|
| BLM | Mesophiles Laubgebüsch | § 20 | mittel | x |
| BAG | Geschlossene Allee | § 19 | mittel | x |
| BRG | Geschlossene Baumreihe | § 19 | mittel | x |
| UGS (Zusatzcode) | Sölle | § 20 | mittel | x |
| VHD | Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte | - | gering | |
| RHU | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | - | mittel | |
| ACL | Lehm- bzw. Tonacker | - | gering | |
| PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | - | gering | |
| PER | Artenarmer Zierrasen | - | gering | |
| OVF | Versiegelter Rad- und Fußweg | - | nachrangig | |
| OVL | Straße | - | nachrangig | |
| OVP | Parkplatz, Versiegelte Freifläche | - | nachrangig | |
| OIG | Gewerbegebiet | - | nachrangig | |
| OSS | Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage | - | nachrangig | |
| GEB | Gebäude | - | nachrangig | |

[1] Biotoptypencode und –bezeichnung nach LUNG 2013.
[2] Schutz nach den §§ 18, 19, 20 NatSchAG M-V.
[3] Einstufungen der naturschutzfachlichen Bedeutung des Biotoptyps im UR, in Anlehnung an die „HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG“ (MLU M-V 2018). Bei Bäumen erfolgt die Einstufung anhand des Bestandsalters.

**Faunistische Funktionen**

Es liegen Ergebnisse der faunistischen Kartierung im Jahr 2016 vor (HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN 2016). Kartiert wurden Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Das Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen im Untersuchungsraum wird anhand einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung erfasst. Weiterhin erfolgt eine Erfassung der faunistischen Funktion über die Abfrage von Daten im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

<u>Brutvögel</u>

Auf den Ackerflächen im Plangebiet und 25 m-UR wurden Brutvorkommen der Arten Feldlerche und Schafstelze nachgewiesen. Eine Brut des Schwarzkehlchens wurde weiterhin an dem Soll westlich der Albert-Schweitzer-Straße festgestellt. Brutverdacht bestand 2016 für die Arten Braunkehlchen und Klappergrasmücke an dem Soll südlich der Koppelstraße. Im Bereich der östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung wurden Brutvorkommen von Haus- und Feldsperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz und Heckenbraunelle erfasst. Sichtbeobachtungen von Elstern, Nebelkrähen, Stare, Mauersegler, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke erfolgten ebenfalls im

Rahmen der Kartierung 2016. Eine einmalige Beobachtung eines futtersuchenden Kranichpaars erfolgte auf einer Brachfläche deutlich außerhalb des Plangebiets.

Aufgrund des Fehlens von störungsarmen Gehölzen mit horstaufnahmefähigen Kronen bzw. der Nähe zu Störquellen (z.B. Bundesstraße, Gewerbe- und Wohngebieten) sind im Plangebiet und dessen 300 m-Umfeld Brutvorkommen störungsempfindlicher Groß- und Greifvogelarten auszuschließen.

Rastvögel

Gemäß der „Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel“ (ILN & IFAÖ 2009) handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Raum mit geringer Bedeutung (Stufe 1) der Rastgebietsfunktion. Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzugs (Zone B).

Fledermäuse

Entsprechend der Potenzialanalyse ist im Plangebiet das Vorkommen von Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Kleinem Abendsegler, Großem Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus möglich. Potenziell können Fledermausquartiere im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen (Gebäude) sowie in einer Hecke mit Altbäumen, die sich nördlich der Koppelstraße nordöstlich des Plangebietes befindet, vorhanden sein. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume mit Höhlenpotenzial sowie weiterhin keine Gebäude, so dass ein Quartiervorkommen sicher ausgeschlossen werden kann. Ackerflächen, Gewässer, Hecken, Alleen und Baumreihen im UR können Nahrungshabitate oder auch Flugleitlinien von Fledermäusen darstellen.

Amphibien und Reptilien

Im Rahmen der Amphibien-Kartierung wurden ausschließlich Grünfrösche (*Pelophylax* spec.) nachgewiesen (HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN 2016). Die Nachweise wurden an einem Großteil der im UR der Kartierung (größeres Plangebiet, vgl. Ausführungen zu Brutvögeln) vorkommenden Kleingewässer erbracht, wobei die trockenfallenden Kleingewässer im Laufe des Frühjahrs/Sommers wieder von den Amphibien verlassen wurden. Die geringen Nachweise liegen laut Gutachter in der intensiven Landwirtschaft, dem starken Verkehr (Zerschneidungswirkung), der Austrocknung der Kleingewässer sowie dem Fischbesatz in den Regenrückhaltebecken begründet. Entsprechend dem Datensatz des Umweltkartenportals liegt für den Bereich der Werkstatt für Behinderte Stralsund gemeinnützige GmbH ein Fundort des Grasfrosches aus dem Jahr 1996 vor. Gemäß dem faunistischen Gutachten wird vermutet, dass auch Erdkröte, Grasfrosch und möglicherweise Teichfrosch mit geringen Dichten im Gebiet der Kartierung vorkommen.

Aus der Gruppe der Reptilien wurde die Art Ringelnatter im Bereich der Hecke an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes nachgewiesen (HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN 2016). Weiter Reptilien-Nachweise (1 Ringelnatter, 1 Waldeidechse) erfolgten deutlich außerhalb des Plangebietes. Insgesamt ergibt sich auch im Hinblick auf die Gruppe der Reptilien eine sehr geringe Artenzahl und Individuendichte. Gemäß Gutachten können die vorhandenen Lebensräume im Gebiet potenziell auch für die Blindschleiche geeignet sein. Ein Vorkommen von Kreuzotter, Zauneidechse, Glattnatter und Sumpfschildkröte wird vom Gutachter sicher ausgeschlossen.

Landsäuger

Für das Plangebiet liegen gemäß den Daten des LUNG M-V keine Nachweise der Arten Fischotter und Biber vor. Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer als mögliche Migrationskorridore für die Arten, regelmäßige Vorkommen sind daher sicher auszuschließen.

Verbreitete Arten (z.B. Rehe, Hasen) können im Plangebiet, insbesondere aber im Bereich der Gehölze nördlich der Koppelstraße (außerhalb des UR) vorkommen. Aufgrund der vorwiegend intensiven Nutzung hat das Gebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für viele Insektenarten. Von höherer Bedeutung sind die Sölle und die Gehölzbiotope.

**Zusammenfassende Bewertung: Biotope mit einer hohen oder sehr hohen Bedeutung befinden sich nicht im UR. Eine mittlere Wertigkeit kommt den nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und Baumreihen, den Söllen (Ausprägung als Laubgebüsch und Hochstaudenflur) sowie den straßenbegleitenden Ruderalfluren zu.**

**Von geringer Bedeutung sind die Ackerflächen, die Siedlungsgehölze und Rasenbiotope im UR. Bereits überwiegend versiegelte Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie Gewerbegebiete und Versorgungsanlagen haben eine nachrangige Bedeutung.**

**Die Ackerflächen sind von geringer Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse, werden jedoch von den bodenbrütenden Arten Feldlerche und Schafstelze als Bruthabitat genutzt. Im Bereich der Sölle, bestehend aus Hochstaudenfluren und Laubgebüschen, finden frei in Gehölzen und deren umliegenden Krautsäumen brütende Vogelarten potenzielle Bruthabitate.**

### 2.3.3 Naturraum, Boden, Wasser, Klima / Luft

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns wird das Plangebiet dem Vorpommerschen Flachland und der zugehörigen Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ bzw. der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet (UKP des LUNG M-V). Diese Landschaftseinheit kann vereinfacht als wellige bis kuppige Grundmoränenebene charakterisiert werden.

Boden

Entsprechend der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (UTAG-CONSULTING GMBH, INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT STRALSUND 1996) herrschen im Plangebiet und UR grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40 % hydromorph) vor. Entsprechend der Konzeptbodenkarte des LUNG M-V (Stand: 2014) überwiegen im Plangebiet und UR Bodentypen des Pseudogleys (Bodeneinheit 26.2). Diese Böden sind durch zeitweise stauende Nässe beeinflusst, da ein verdichteter Untergrund nur eine langsame Versickerung zulässt. Im Bereich von Söllen sind Kolluvisole vorhanden (Bodeneinheit 5.4). Im Südwesten des UR und Plangebietes befinden sich Bodentypen der Braunerden (Bodeneinheit 25).

Mit Ackerzahlen von 35 bis > 50 gemäß der Geologischen Karte von Mecklenburg-Vorpommern (GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN 1995) weisen die landwirtschaftlich genutzten Böden ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial auf. Gemäß den Daten der Reichsbodenschätzung ist vorwiegend die Standorteinheit lS 3 zu finden (lehmiger Sand). Die Nährstoffversorgung der Pflanzen ist als gut zu bezeichnen. Die Wasserdurchlässigkeit ist bei lehmigem Sand und stark lehmigem Sand niedrig und die Gefahr einer Verdichtung des Bodens ist hoch. Die Winderosionsgefährdung ist bei den Standorten als niedrig und die Wassererosionsgefährdung als mittel einzustufen.

Der Baugrund des geplanten Baugebiets besteht gemäß der Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 größtenteils aus tragfähigem Geschiebelehm und –mergel mit stellenweise zwischengelagerten

Sandschichten und –adern. Letztere sind, lokal unterschiedlich, zeitweise wasserführend. Decksande treten über dem Geschiebemergel nur untergeordnet auf. Dieser tragfähige Baugrund wird jedoch örtlich durch Senken und Sölle beeinträchtigt, in denen bis zu 5 m mächtige Torfe und Mudden festgestellt wurden. Diese organogenen Schichten sind extrem gering belastbar und sollten möglichst nicht bebaut werden.

Auf den im UR vorherrschenden landwirtschaftlichen Flächen sind die oberen Bodenhorizonte durch Bodenbearbeitung verändert. Diese Böden unterliegen außerdem einem intensiven Input und Entzug von Nährstoffen.

**Bewertung: Die Böden im UR sind regional verbreitet und haben eine mittlere Eignung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Bodenverdichtung und den veränderten Nährstoffverhältnissen ist insgesamt von einer allgemeinen, mittleren Bedeutung auszugehen.**

Wasser

Das Plangebiet und der UR befinden sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Lüssow/ Borgwallsee. Diese wird für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Hansestadt Stralsund genutzt.

Gemäß den Daten des LUNG M-V, abzurufen im Kartenportal Umwelt M-V, beträgt der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters im Plangebiet und im UR hauptsächlich > 10 m. Ausschließlich im Westen des Plangebietes (südlich angrenzend an Gewerbegebiet) liegt der Flurabstand bei > 5-10 m. Das Vermögen der Böden zur Grundwasserneubildung ist gemäß den Daten des LUNG M-V im Plangebiet und UR nur gering (69 mm/Jahr mit Berücksichtigung eines Direktabflusses). Im westlichen Randbereich liegt die Grundwasserneubildung gemäß der LUNG-Daten bei 256,5 mm pro Jahr, dürfte aufgrund der erfolgten baulichen Nutzung aber geringer sein. Die Schutzfunktion der Deckschichten ist in Bereichen mit hohen Grundwasserflurabständen hoch, im westlichen Randbereich des UR gering.

Gemäß den Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet und im UR keine Fließ- und Stillgewässer. Im nördlichen und östlichen Plangebiet befinden sich Sölle, die als mesophile Laubgebüsche und Hochstaudenfluren ausgeprägt sind und kein Wasser führen, vgl. Kapitel 2.3.2.

**Aufgrund des überwiegend hohen Grundwasserflurabstands im Gebiet bei hoher Filter- und Pufferkapazität des Bodens besteht eine geringe Gefahr der Belastung des Grundwassers durch Schadstoffe. Die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters ist entsprechend gering. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III kommt dem Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung zu.**

Klima / Luft

Die Hansestadt Stralsund gehört zum Klimagebiet Westmecklenburger Küste und Westrügen. Dabei handelt es sich um eine Übergangszone zwischen dem vom Atlantik beeinflussten, maritimen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Das Mesoklima ist gekennzeichnet durch die Ausprägung der natürlichen und baulich geprägten Umwelt. Urban bebaute Gebiete weisen ein charakteristisches Stadtklima auf. Dabei herrschen erhöhte Temperaturen, eine geringere Luftfeuchtigkeit und geringere Windgeschwindigkeiten. In der Regel ist eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft zu verzeichnen. Die maritime Lage Stralsunds hat einen stabilisierenden Einfluss auf die Jahrestemperatur, es herrscht eine höhere Luftfeuchtigkeit und das Klima ist von einer starken Windexposition geprägt. Es herrschen Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen vor (LANDSCHAFTSPLAN HANSESTADT STRALSUND 1996). Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,6 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 654 mm (Quelle: DWD, Station Steinhagen-Negast).

Im UR befinden sich wenige versiegelte Flächen, daher herrscht ein natürliches Klima vor. Den vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen kommt eine Funktion als Kaltluftproduktionsflächen zu. Kaltluftwechselbeziehungen in Richtung Stadtgebiet sind durch die vorhandenen Straßentrassen (B105/B96) verstellt. Flächenhafte Gehölze als frischluftproduzierende Elemente sind nicht vorhan-

den. Vorbelastungen der lokalen Ausprägung von Klima und Luft bilden die Straßen aufgrund der Erwärmung der Verkehrsflächen und der betriebsbedingten Schadstoffemissionen. Gemäß Verkehrsmengenkarte haben die B96, B105 und B194 hohe DTV mit über 10.000 Kfz/24 Std (UKP LUNG M-V). An der B105 befindet sich in Höhe der Wohnsiedlung eine Lärmschutzwand. Lokale gewerbliche Emittenten sind der Getreidehandel (Staubemittent) und ein kunststoffverarbeitender Betrieb (Emittent für $NO_X$ und flüchtige organische Verbindungen) (UKP LUNG M-V).

**Die Vorbelastung durch umliegende Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie das Fehlen von klimatischen Wechselbeziehungen zum Stadtgebiet von Stralsund mindern die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes. Aufgrund der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet ist lokal von einer höchstens mittleren Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.**

### 2.3.4 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

Die Betrachtung von Wirkungsgefügen im Naturhaushalt soll noch mehr als die schutzgutbezogene Betrachtung die Auswirkungen menschlicher Tätigkeit auf die Naturprozesse verdeutlichen. Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlichen und für die hier zu beurteilende Nutzung wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.

**Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 300-m-Untersuchungsraum sind:**

- Nutzung der Ackerbiotope im Plangebiet durch Brutvögel des Siedlungsbereichs und des Offenlandes als Brutplatz, Balzrevier und Nahrungsgebiet.
- Vernetzungsbeziehungen der linearen Gehölze im UR (Allee, Baumreihen, Siedlungsgehölze), u.a. mit Bedeutung als Leitstrukturen für Fledermäuse.
- Nutzung der Freiflächen des Untersuchungsraums als Jagdhabitat sowie Nutzung der Gebäude und Bäume als Quartier durch Fledermäuse.
- Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens (im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation) und dem Vermögen zur Grundwasserneubildung bzw. mit dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.

### 2.3.5 Landschaft

Zur Beschreibung der örtlichen Ausprägung der Biotope und Nutzungen siehe Kapitel 2.3.2. Auf die Funktion und Eignung des Landschaftsraumes als Ort für naturgebundene Erholung wird in Kapitel 2.3.7. bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch eingegangen.

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Aspekte „landschaftliche Freiräume“ und „Landschaftsbild“ betrachtet. Das Landschaftsbild im 300-m-Radius der Umweltprüfung ist geprägt durch ackerbauliche, gewerbliche und Wohnnutzung. Weitere prägende Elemente sind die am nordöstlichen Rand des 300 m-UR verlaufende Bundesstraße B105, die das Plangebiet querende Freileitung sowie weitere Straßen, die den UR durchziehen. Strukturierende Elemente wie Hecken, Gehölze oder Gebüsche sind nur in vergleichsweise geringem Maße zu finden. Die jungen bis mittelalten Alleen und Baumreihen entlang der Straßen sind aufgrund ihres geringen Bestandsalters nicht bzw. nur in geringem Maße landschaftsbildwirksam. Weiterhin sind die bestehenden Gebäude nur geringfügig eingegrünt.

Der Aspekt Schönheit/Naturnähe ist aufgrund der genannten anthropogenen Strukturen teils stark vorbelastet und hat einen geringen Funktionswert. Die natürliche Eigenart der Landschaft ist im Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und die zahlreichen Verkehrswege verändert.

Das Plangebiet und der nördliche, östliche und südliche UR liegen im Landschaftsbildraum III 6 - 12 „Heckenlandschaft von Voigdehagen und Acker nördlich von Brandshagen“, dem eine mittlere bis

hohe Bedeutung zukommt (UTAG-CONSULTING GMBH, INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT STRALSUND 1995). Östlich grenzt ein urbaner Raum mit sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild an.

Entsprechend der landesweiten Erfassung (LINFOS) befinden sich keine unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume der Stufen 1-4 im UR.

**Wert- und Funktionselemente des Schutzgutes Landschaftsbild befinden sich nicht im UR. Aufgrund der Lage im Siedlungs- und Gewerbebereich herrscht im UR ein anthropogen beeinflusstes Landschaftsbild mit geringer Naturnähe vor.**

### 2.3.6 Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im kommunalen Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.

Nach der vom LUNG M-V übermittelten Biodiversitäts-Checkliste sind für die Beschreibung der Biodiversität auf der genetischen, artbezogenen und ökosystemaren Ebene u.a. folgende Aspekte bedeutsam:

- Artenzusammensetzung der Biozönose,
- Größe und Entwicklung der Population,
- Für den Artfortbestand notwendige Areale,
- Eigenschaften und Flächengröße der Ökosysteme,
- Räumliche Verteilung der Biotope und Ökosysteme,
- Räumliche Verbindung zwischen den Landschaftselementen.

Der historisch wirtschaftende Mensch hat die biologische Vielfalt zunächst durch die Schaffung einer Vielzahl von Kulturbiotopen und die Begünstigung bzw. direkte Ansiedlung primär nicht heimischer Tiere und Pflanzen beträchtlich erhöht, in den letzten 150 Jahren jedoch durch die vollständige Zurückdrängung von natürlichen Lebensräumen und die Intensivierung und Vereinheitlichung der Flächennutzungen wieder verringert.

Im UR sowie in dessen näherer Umgebung in östlicher, südlicher und westlicher Richtung sind vor allem Biotope der Ackerflächen und des Siedlungsraumes prägend. Diese Flächen besitzen eine geringe Naturnähe und einen geringen Reifegrad und sind bedingt durch menschliche Nutzungsansprüche ständigen Veränderungen unterworfen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Flächen ohne oder mit nur kurzlebiger Vegetation. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen für eine geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.

Die Alleen und Baumreihen im Plangebiet und dessen Umgebung sind schmale, lineare Elemente, die kein eigenes Binnenklima ausbilden. Sie bereichern die Lebensraum- und Strukturvielfalt der Landschaft, indem sie in begrenztem Umfang Lebensräume und auch Leitlinien, z.B. für Fledermäuse, bieten und außerdem als Vernetzungsstrukturen dem Biotopverbund dienen. Bei den Alleen und Baumreihen handelt es sich um Bäume jungen bis mittleren Alters. Baumhöhlen sind entsprechend nicht vorhanden.

Die im Plangebiet vorkommenden Sölle stellen, verglichen mit den übrigen Biotopen des UR, Habitate höherer Biodiversität dar. Aufgrund ihrer isolierten Lage auf den großen, von Straßen getrennten Ackerschlägen ist eine Vernetzung der Sölle nicht gegeben.

Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Das Plangebiet hat als Rastgebiet für Zugvögel nur eine sehr geringe Bedeutung für die Winterrast von Greifvögeln und den Kleinvogeldurchzug.

Für die Situation im Untersuchungsraum sind Biotope der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des Siedlungsraumes prägend. Insgesamt überwiegen Flächen mit geringer Naturnähe aufgrund anthropogener Überformung oder intensiver Nutzung. Entsprechend hoch ist der Anteil von Flächen ohne oder mit nur kurzlebiger Vegetation. Eine Ausnahme bilden die Sölle sowie die Gehölzstrukturen, Alleen und Baumreihen im UR.

**Für die genutzten Bereiche ist von einer geringen biologischen Vielfalt, im Bereich der Sölle, Gebüsche und Baumstrukturen ist von einer mittleren Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen auszugehen.**

### 2.3.7 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch wird durch die Schutzgutaspekte Wohnfunktion und Erholungsfunktion beschrieben.

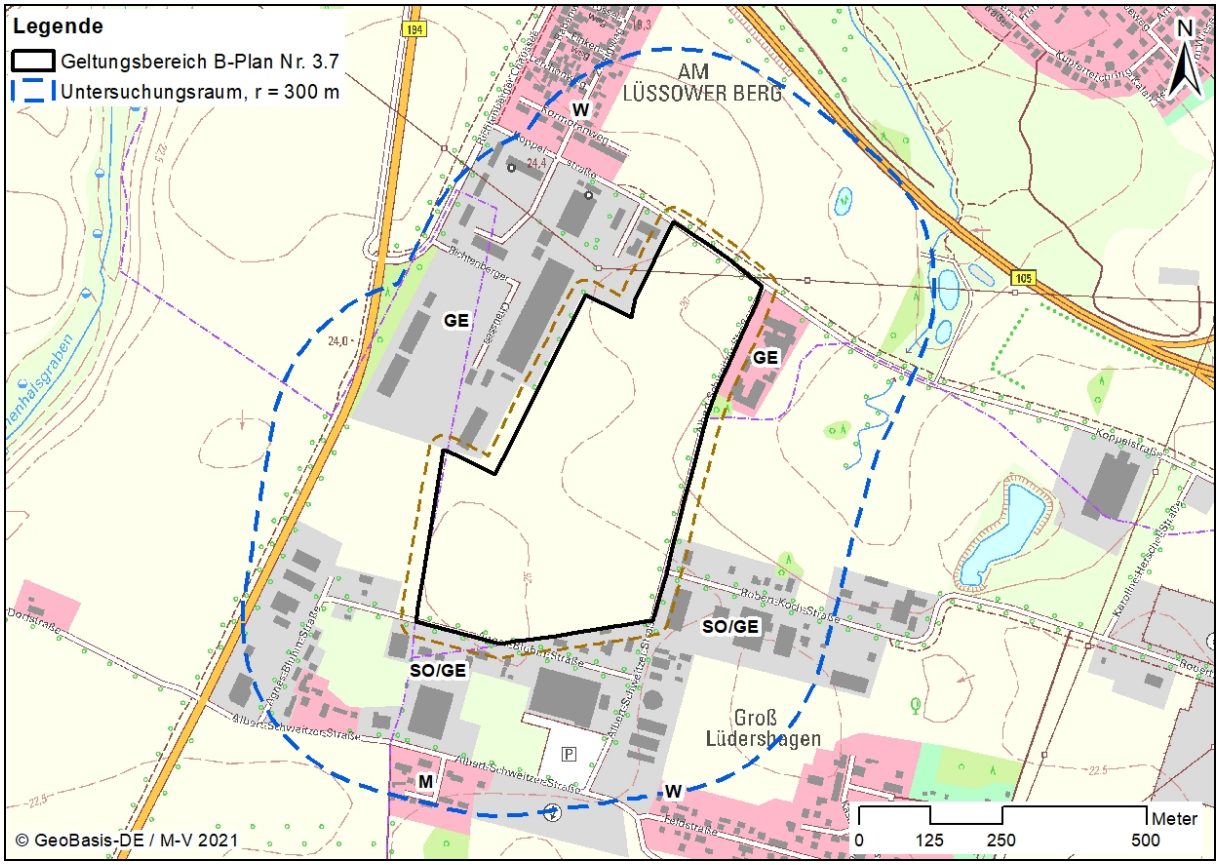



**Abbildung 2: Nutzungen im 300-m-Untersuchungsraum (W: Wohnbauflächen, GE: Gewerbegebiet, SO: Sondergebiet, M: Gemischte Bauflächen)**

Innerhalb des 300-m-UR um den Geltungsbereich befinden sich im Westen und Südwesten sowie vereinzelt im Südosten Gewerbe- sowie Einzel- und Reihenhausgebiete (Abbildung 2). Flächen mit hoher Bedeutung für die Wohnfunktion befinden sich im Nordwesten des UR. Gemäß FNP handelt es sich hierbei um Wohnbauflächen. Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind in dieser Hinsicht von nachrangiger Bedeutung.

Grundvoraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung ist eine möglichst intakte Landschaft mit einem vielfältigen und abwechslungsreichen Landschaftsbild sowie die entsprechende Zugänglichkeit des Landschaftraums. Gemäß der Bewertung der Landschaftsbildpotenziale hat das Landschaftsbild im UR eine mittlere bis hohe Bedeutung (vgl. Kapitel 2.3.5) und bietet damit grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Naherholung. Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner ackerbaulichen Nutzung, der angrenzenden Lage an Gewerbegebiete sowie störender Einflüsse durch Lärmemissionen und Abgase nicht für die naturgebundene Erholung geeignet. Die straßenbegleitenden Radwege können von Radwanderern genutzt werden.

**Bereiche hoher Bedeutung für die Wohnfunktion sind die Wohnbauflächen im Nordwesten des UR sowie Einzelwohnanlagen im Süden. Dem Plangebiet selbst sowie den umliegenden Gewerbegebieten kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Der UR hat keine nennenswerte Bedeutung für die Naherholung.**

### 2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bekannte Bodendenkmale befinden sich im südlichen Plangebiet, vgl. Planzeichnung. Darüber hinaus wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen ernsthaft angenommen (Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 07.06.2016). Geotope sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V).

Sonstige Sachgüter im UR sind vorhandene Erdleitungen, die Freileitung, Gebäude, Straßen und Wege sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 2.3.9 Vermeidung von Emissionen

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten können zusätzliche Auswirkungen durch Emissionen von Verkehrsflächen und Gewerbebetrieben entstehen.

Südlich, südöstlich, westlich sowie nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbe-, Einzel- und Reihenhausgebiete und Versorgungsanlagen. Flächen mit hoher Bedeutung für die Wohnfunktion stellen dabei die Wohnbauflächen im Nordwesten des UR dar. Südlich sind gemäß dem FNP der Gemeinde Wendorf (2001) im Bereich der Feldstraße und Robert-Koch-Straße Wohngebiete, Gemischte Bauflächen sowie Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete ausgewiesen.

Für die Hansestadt Stralsund liegen Lärmkarten für die Hauptverkehrsstraßen nach § 47 c BImSchG vor. Die Lärmsituation für den Tag-Abend-Nachtzeitraum ($L_{den}$) beträgt im direkten Umfeld der B105 60 bis 65 dB(A), weiter südlich sind Pegel von 55 bis 60 dB(A) zu verzeichnen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegt der von den Bundesstraßen verursachte Schallpegel bei weniger als 55 dB(A). Im Nachtzeitraum ($L_{night}$) herrschen im Bereich der Kreuzung der B105 und der B96 Pegel von 50 bis 55 dB(A) vor, weiter südlich liegt der Pegel bei 45 bis 50 dB(A). Pegel von weniger als 45 dB(A) sind im östlichen Teil des Plangebiets nur kleinräumig zu finden, im westlichen Plangebiet sind nur die nördlichen Bereiche mit Schallpegeln über 45 dB(A) belastet. Gemäß den Daten des Schallimmissionsplans der Hansestadt Stralsund (2012) gehen von der Koppelstraße am Tag Schallpegel von bis zu 75 dB(A), von der Karoline-Herschel-Straße und der Albert-Schweitzer-Straße von bis zu 70 dB(A) aus. Nachts sinken diese Pegel auf 65 dB(A) auf der Koppelstraße und 60 dB(A) auf der Karoline-Herschel-Straße und der Albert-Schweitzer-Straße.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (UMWELTPLAN 2016) ist das Plangebiet durch Schallemissionen vorbelastet. Bereits im Bestand wird der Orientierungswert gem. DIN 18005 am Immissionsort (IO) 2 (Kormoranweg 17) leicht überschritten und weiterhin an den IO 1 und 3 (Kormoranweg 15 und 27) fast erreicht. Maßgeblich hierfür ist der Immissionsbeitrag des Altmetallhandels in der Koppelstraße.

Gemäß den Daten des Umweltkartenportals des LUNG M-V (2008) werden von der folian GmbH im Südosten des UR NOx (47 kg/a), CO (187 kg/a) und NMVOC (Flüchtige Organische Verbindungen ohne Methan, 22.407 kg/a) sowie von der Stralsunder Getreide- und Handelsgesellschaft mbH im Westen des UR Feinstaub (949 kg/a) emittiert.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind der Bauleitplanung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für die jeweiligen Baugebiete zugrunde zu legen.

Diese betragen für

| Gebiet | tags | nachts |
|---|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete | 55 dB(A) | 45 (40[1]) dB(A) |
| Dorfgebiete, Mischgebiete | 60 dB(A) | 50 (45[1]) dB(A) |
| Gewerbegebiete, Kerngebiete | 65 dB(A) | 55 (50[1]) dB(A) |
| Friedhöfe, Kleingartenanlage, Parkanlagen | 55 dB(A) | 55 dB(A) |

Insgesamt besteht durch die vorhandenen Straßen und die bestehenden Gewerbebetriebe eine deutliche Vorbelastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung. Zu beachten ist außerdem, dass die o.g. Schallpegel jeweils nur für einen bestimmten Emittenten (Bundesstraße, Straße oder Gewerbebetrieb) bestimmt und dargestellt sind. Entsprechend kommt es in einigen Bereich zur Überlagerung und somit teilweise zu einer Verstärkung der Lärmbelastung.

### 2.3.10 Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen

Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche versickert das anfallende Niederschlagswasser derzeit frei in den Boden. Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über das im Plangebiet vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet. Schmutzwasser wird in die Kläranlage Stralsund geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die vorhandenen Regenrückhaltebecken in die Vorflut eingeleitet.

Die Müllentsorgung geschieht entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern/Rügen.

### 2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Das Planvorhaben dient nicht der Erzeugung oder Nutzung von Energie.

### 2.3.12 Sonstiges

Die Hansestadt Stralsund verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1996.

## 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Den Kern der Umweltprüfung bildet die Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen erfolgt fachgutachterlich einerseits mittels einer Methodik in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse, andererseits, sofern normierte Zulässigkeitsschwellen (striktes Recht) bestehen, unter Bezugnahme auf diese Schwellen (z.B. Schutzgut Menschen – Immissionsschutz).

### 2.4.1 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Planung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Bedeutung (Schutzwürdigkeit und ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- das Ausmaß der Auswirkungen.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität / das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Die Bedeutung der Schutzgüter wurde in Kapitel 2.3 eingestuft. Das Ausmaß der Auswirkungen wird entsprechend Tabelle 3 bewertet.

**Tabelle 3: Bewertung des Ausmaßes der Auswirkungen**

| Ausmaß | Erläuterung |
|---|---|
| gering | Werte oder Funktionen werden nur vorübergehend in höchstens mittlerem Umfang oder dauerhaft in geringem Umfang geschädigt, oder es sind Wirkungen mit sehr geringer Eintrittswahrscheinlichkeit zu befürchten. Die Funktionen und Werte bleiben aber überwiegend erhalten. |
| mittel | Werte oder Funktionen werden vorübergehend schwer oder dauerhaft in mehr als nur geringem Umfang beeinträchtigt. |
| hoch | Werte oder Funktionen gehen überwiegend verloren oder bleiben nur zu einem sehr geringen Teil erhalten. |

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren bzw. Indikatoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Dabei wird für das Bewertungskonzept im Rahmen dieser Umweltprüfung für die vorbereitende Bauleitplanung die dreistufige Variante gewählt. Nachfolgende Tabelle 4 veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

**Tabelle 4: Dreistufiges Bewertungsmodell zur Ermittlung des Ökologischen Risikos (Beeinträchtigungsintensität)**

| **Bedeutung des Schutzgutes ↓** | **Ausmaß der Auswirkungen →** | | |
|---|---|---|---|
| | **gering** | **mittel** | **hoch** |
| **gering** | gering | gering bis mittel | mittel |
| **mittel** | gering - mittel | mittel | mittel bis hoch |
| **hoch** | mittel | mittel bis hoch | hoch |

Beispiel für die Lesart: Eine geringe Bedeutung des Schutzgutes und ein hohes Ausmaß der Auswirkungen der Planung führen zu einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut.

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute.

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt; bei Überplanung bestehender Nutzflächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von geringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden.

**Auswirkungen ab einem mittleren Ökologischen Risiko werden den potenziell erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zugeordnet. Geringe und geringe bis mittlere Umweltauswirkungen werden nicht als erheblich gewertet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen schließen eine Genehmigung des Vorhabens nicht aus, sondern sind in der Abwägung zu berücksichtigen.**

In Kapitel 2.4.2 wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Vorhabenauswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter vorgenommen. Soweit möglich und sachgerecht wird eine Bewertung (Einschätzung der Erheblichkeit) der Auswirkungen entsprechend der dargestellten Methodik vorgenommen.

Hinsichtlich der Belange strikten Rechts erfolgt keine ökologische Risikoanalyse entsprechend der erläuterten Methodik, weil für diese Belange besondere Erheblichkeitsmaßstäbe gelten. Im Hinblick auf Natura 2000-Gebiete ist zu prüfen, ob das Vorhaben geeignet ist, Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Im Hinblick auf den Immissionsschutz erfolgt die Prüfung anhand der Ausschöpfung der gesetzlichen Grenz- und Richtwerte. Im Hinblick auf den Artenschutz wird die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung gewertet.

### 2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung - Wirkungsprognose

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange (vgl. Kapitel 2.3) wird im Folgenden eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange vorgenommen, ggf. unter Betrachtung ihrer einzelnen Teilaspekte.

**Tabelle 5: Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

| Umweltbelang | Beschreibung / Intensität der Auswirkung der Planung | Umwelterheblichkeit (gering / mittel / hoch) |
|---|---|---|
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/ Geotope, Alleen und Baumreihen) | - Nationale und internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. | keine |
| | - Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Bestandsaufnahme zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope, hier Sölle, die als Laubgebüsche und Hochstaudenfluren ausgeprägt sind. Beide Biotope werden zum Erhalt festgesetzt, so dass deren Zerstörung, Beschädigung oder Überplanung nicht vorbereitet wird. Es entstehen mittelbare Beeinträchtigungen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurden. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering - mittel |
| | Das in den LUNG-Daten enthaltene, gesetzlich geschützte Biotop (Biotop Nr. 127) im Süden des Gewerbegebiets GE 3b ist gemäß Kartierung 2014 und 2020 nicht mehr vorhanden; durch die Planung entstehen entsprechend keine Beeinträchtigungen. | keine |
| | - Es befindet sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangebiet. | keine |
| | - Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen und einseitige Baumreihen befinden sich entlang der Straßen im Plangebiet. Es findet kein Eingriff in diese statt. | keine |
| Tiere und Pflanzen, ein- | - Überbauung von Acker, Zierrasen und einem Sied- | gering bzw. |

| Umweltbelang | Beschreibung / Intensität der Auswirkung der Planung | Umwelterheblichkeit (gering / mittel / hoch) |
|---|---|---|
| schließlich ihrer Lebensräume | lungsgebüsch mit geringer Bedeutung, dadurch Verlust der Biotopfunktion (Konflikte K1, K3 und K4, vgl. Karte 1 des GOP). Die Eingriffe können kompensiert werden. Mittleres (Acker) bzw. geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering - mittel |
| | - Überbauung von ruderalen Staudenfluren mit mittlerer Bedeutung, dadurch Verlust der Biotopfunktion (vgl. Konflikt K2, Karte 1 des GOP). Diese Eingriffe können kompensiert werden. Geringes Ausmaß der Auswirkungen aufgrund der geringflächigen Betroffenheit. | gering - mittel |
| | - Mittelbare Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope Nr. 129 und Nr. 132 im Plangebiet (Konflikt K5, vgl. Karte 1 des GOP). Die Beeinträchtigungen können kompensiert werden. Mittleres Ausmaß der Auswirkungen. | mittel |
| | - Baubedingte Störungen der Tierwelt durch Anwesenheit von Menschen sowie durch Maschinenbetrieb. Durch eine Bauzeitenregelung für die Avifauna können Beeinträchtigungen vermieden werden. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |
| | - Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen werden hier solche Beeinträchtigungen verstanden, die durch Überbauung zum Verlust von Habitatflächen und Lebensstätten oder durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen zur Aufgabe von Brutplätzen oder Revieren führen. Der Verlust an Habitaten ist als mittel einzustufen. Ungefährdete, gehölz- und saumbrütende Arten finden im Umfeld des Vorhabens ausreichend Ausweichhabitate. Der Brutplatzverlust der Feldlerche wird mittels einer CEF-Maßnahme ausgeglichen. Mittleres Ausmaß der Auswirkungen. | mittel |
| | - Bei Fledermäusen sind erhebliche bau- und anlagebedingte Auswirkungen nicht zu erwarten, da beanspruchte Flächen ausschließlich als Jagdquartier oder Flugleitlinie, jedoch nicht als Quartier dienen können. Es findet kein Eingriff in potenzielle Quartiere statt. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |

| Umweltbelang | Beschreibung / Intensität der Auswirkung der Planung | Umwelterheblichkeit (gering / mittel / hoch) |
|---|---|---|
| Besonderer Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten | - Das artenschutzrechtliche Verbotsregime des § 44 (1) BNatSchG betrifft nicht den B-Plan selbst, sondern nur Tathandlungen. Jedoch ist der B-Plan dahingehend zu prüfen, ob ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit besteht.<br>- Prüfrelevante Artengruppen sind Europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf den Ergebnissen der Kartierung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien sowie einer Potenzialanalyse zum Vorkommen der übrigen planungsrelevanten Arten.<br>- Gemäß Kartierung kommen im Plangebiet keine Amphibien- und Reptilienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor.<br>- Potenziell ist die Nutzung des Plangebiets durch Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus als Jagdhabitat denkbar. Die Hecken, Alleen und Baumreihen können als Flugleitlinien dienen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht nicht.<br>- Potenziell können seltene Migrationen des Fischotters durch das Plangebiet stattfinden. Einstände oder regelmäßige Vorkommen und damit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit können ausgeschlossen werden.<br>- Bezüglich Europäischer Vogelarten besteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Bodenbrütern, Gehölzfreibrütern und Saumbrütern an Gehölzen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme für die Feldlerche) erforderlich.<br>- Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung: Die Umsetzung des B-Plans ist nicht artenschutzrechtlich gehindert. Der Eintritt der Verbotstatbestände bei Europäischen Vogelarten wird durch Vermeidungs- und artenschutzbezogene Maßnahmen ausgeschlossen.<br>- Hinweis: Die Prüfung auf der Ebene der Bauleitplanung ersetzt nicht die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Vorhabenplanung. | kein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit des B-Plans |

| Umweltbelang | Beschreibung / Intensität der Auswirkung der Planung | Umwelterheblichkeit (gering / mittel / hoch) |
|---|---|---|
| Boden, einschließlich Altlasten | - Es werden regional verbreitete Böden mit mittlerer Bedeutung, die bereits einer starken Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Ackerflächen unterliegen, verändert, überbaut oder versiegelt (Versiegelung: max. 80 % des Baufeldes). Dadurch werden natürliche Bodenfunktionen erheblich gestört. Diese Beeinträchtigungen können nicht ausgeglichen, aber funktional ähnlich ersetzt werden. Es ist von einem mittleren Ausmaß der Auswirkungen auszugehen. | mittel |
| | - Baubedingte Verunreinigungen des Bodens werden durch Vorkehrungen im Baubetrieb nach Stand der Technik vermieden. | keine |
| Grund- und Oberflächenwasser | - Durch die Bebauung werden ca. 17,1 ha versiegelt. Diese Fläche steht nicht mehr für die Aufnahme von Regenwasser zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die vorhandenen Regenrückhaltebecken in die Vorflut geleitet. Mittleres Ausmaß der Auswirkungen. | gering - mittel |
| | - Baubedingte Verunreinigungen des Grundwassers (geringe Empfindlichkeit) werden durch Vorkehrungen im Baubetrieb nach Stand der Technik vermieden. | keine |
| Klima und Luft | - Relevante direkte Auswirkungen auf Klima und Luftqualität sind nicht zu erwarten. | keine |
| | - Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (z.B. Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände) realistisch umsetzbar sein. | |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes | - Einschränkung bzw. Verlust von (potenziellen) Habitaten von wildlebenden Tierarten (siehe Tiere und Pflanzen). Ausweichflächen sind vorhanden bzw. werden durch Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt. Mittleres Ausmaß der Auswirkungen. | mittel |
| | - Die Speisung des Grundwasserleiters wird durch die Versiegelung der Ackerflächen gemindert. Geringes Ausmaß der Auswirkungen in Bezug auf den gesamten Grundwasserkörper. | gering |
| | - Auf die lokalklimatische Funktion hat das Vorhaben keinen nennenswerten Einfluss. | |
| Landschaft (Landschaftsbild) | - Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die geplante Bebauung. Weitreichende optische Auswirkungen sind aufgrund der vergleichsweise geringen Gebäudehöhen, die sich am umliegenden Bestand orientieren, nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen betreffen im Übrigen einen Bereich, der durch die umliegende Bebauung bereits vorbelastet ist. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |

| Umweltbelang | Beschreibung / Intensität der Auswirkung der Planung | Umwelterheblichkeit (gering / mittel / hoch) |
|---|---|---|
| Biologische Vielfalt | - Es ist überwiegend Ackerland mit geringer biologischer Vielfalt der Vegetation und der bodengebundenen Fauna betroffen. Die Artenvielfalt wird somit im Bereich der Überplanung verringert. Für die Avifauna stehen Ausweichräume zur Verfügung, weiterhin wird der Habitatverlust der Feldlerche durch eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Die Ackerfläche ist für weitere Artengruppen höchstens von geringer Bedeutung. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |
| | - Nennenswerte Auswirkungen auf überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen entstehen nicht. | keine |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung | - Erhebliche optische Veränderungen des Landschaftsraumes entstehen im Rahmen des Vorhabens nicht. Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich gleichartige Vorbelastungen. Die nächste Wohnbebauung liegt > 110 m entfernt. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |
| | - Das Plangebiet hat keine nennenswerte Bedeutung für die Naherholung der Einwohner der Hansestadt Stralsund. Durch die festgelegte lärmtechnische Kontingentierung wird der Schutzanspruch vor Lärm gemäß DIN 18005 berücksichtigt. | keine |
| | - Baubedingt können auf der Baufläche zeitlich begrenzte Lärmemissionen und Erschütterungen entstehen. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |
| Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) | - Von der Planung sind zwei bekannte Bodendenkmale betroffen. Darüber hinaus wird das Vorhandensein von Baudenkmalen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen ernsthaft angenommen. Vor Baubeginn ist die Dokumentation und ggf. Bergung der Bodendenkmale durchzuführen. Weiterhin sind die Hinweise zum zufälligen Auffinden von Bodendenkmalen gem. § 11 DSchG M-V zu berücksichtigen. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering - mittel |
| Vermeidung von Emissionen | - Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen baubedingt zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Schallemissionen durch Baufahrzeuge und Erdarbeiten. Geringes Ausmaß der Auswirkungen. | gering |
| | - Betriebsbedingt entstehen Emissionen durch den Betrieb der Gewerbegebiete. Eine Vorbelastung durch die Betriebe in der näheren Umgebung ist gegeben. | gering |

| Umweltbelang | Beschreibung / Intensität der Auswirkung der Planung | Umwelterheblichkeit (gering / mittel / hoch) |
|---|---|---|
| | - Für den Bebauungsplan wurde eine Lärmkontingentierung (UMWELTPLAN GMBH STRALSUND 2016, 2017) zum Ausschluss möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft (hier: Wohngebiet Lüssower Berg) durchgeführt. Im Ergebnis der Kontingentierung und der Immissionsprognose ergeben sich für zwei Immissionsorte geringe Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, die bereits maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt sind. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft sind bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten. Die zulässigen Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden im B-Plan festgesetzt (vgl. auch Kapitel 3.6 der Begründung).<br>Darüber hinaus werden im B-Plan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III und IV getroffen. | gering |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern | - Durch das Vorhaben entstehen anlage- und betriebsbedingte entsorgungspflichtige Schmutzabwässer. Die Ableitung erfolgt über die im Plangebiet vorhandenen Netze.<br>- Während der Bauphase werden mobile Sozialanlagen betrieben. Die Entsorgungspflicht fällt in den Zuständigkeitsbereich des Betreibers. | keine<br>keine |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen | - Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle sind geordnet zu entsorgen. Durch das Vorhaben entstehen betriebsbedingt entsorgungspflichtige Abfälle. Die Entsorgungspflicht fällt in den Zuständigkeitsbereich des Betreibers. Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises bzw. durch von ihm beauftragte Dritte. | keine Beeinträchtigung, bei Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | - siehe unter Wirkungsgefüge | gering - mittel |

### 2.4.3 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- Natura 2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen, siehe Kapitel 2.3.1 und 2.4.2.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung richtet sich nach dem Flächenbedarf für die Gewerbegebiete. Es werden Böden landwirtschaftlicher Nutzung sowie kleinflächig mit einem Gebüsch und einer Hochstaudenflur bewachsene Bodenstrukturen im Außenbereich in Anspruch genommen.

- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz enthält die Grünordnerische Begründung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Es wurden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich aufgenommen. Auf wesentliche Ergebnisse wird unter Kapitel 2.6 näher eingegangen.

- Ein besonderer Bezug zu Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a (5) BauGB besteht nicht. Die Nutzung regenerativer Energiequellen und die Minderung des Verbrauchs fossiler Energieträger kann Gegenstand der einzelbetrieblichen Vorhabenplanung sein.

## 2.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist vom Fortbestehen der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung im Plangebiet auszugehen. Damit bestehen auch die Umweltauswirkungen der Ackernutzung und die Umweltfunktionen der Ackerfläche fort. Es ist nicht von einer zukünftigen ökologischen Aufwertung der Ackerflächen im Rahmen einer dauerhaften Nutzungsextensivierung oder Stilllegung auszugehen; die Isolierung der auf der Ackerfläche befindlichen Sölle und deren Beeinträchtigungen durch Nährstoffeinträge aus den umliegenden Acker- und Verkehrsflächen wird ebenfalls fortbestehen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden weiterhin Bestand haben und mit zunehmendem Bestandsalter ein höheres faunistisches Besiedlungspotenzial aufweisen.

Gemäß Begründung zum B-Plan besteht in der Hansestadt Stralsund weiterhin ein Bedarf insbesondere nach größeren zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen. Eine Ansiedlung gewerblicher Unternehmen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht möglich.

## 2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der GOP enthält die Bilanz der Eingriffe und der geplanten Kompensationsmaßnahmen, der Artenschutzfachbeitrag enthält die artenschutzrechtliche Prüfung und die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

<u>Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen</u>

- Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Erfordernisse und Vorkehrungen zur Vermeidung (hier: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.02.-15.09.) zum Schutz der Brutvögel und CEF-Maßnahme für die Art Feldlerche (Maßnahme E1)) sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen. Diese artenschutzbezogenen Auflagen wurden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen.

- Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand der vorhandenen Bauten im Plangebiet sowie der umliegenden Nutzungen, insbesondere wird die Höhe der Gebäude auf 12,0 m begrenzt.

- Für die geplanten Festsetzungen werden Flächen in Anspruch genommen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, entsprechend Vorbelastungen durch Verdichtung und Stoffeinträge (Düngung) aufweisen und somit weitgehend von geringer Bedeutung sind.

- Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an vorhandene Gewerbebetriebe besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

- Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die Biotope Nr. 129 westlich der Albert-Schweitzer-Straße und Nr. 132 im Norden des Plangebietes wer-

den zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe in geschützte Bäume, Alleen und Baumreihen entstehen ebenfalls nicht.

- Die Anlage von Pufferstreifen um die Biotope Nr. 129 und Nr. 132 trägt zum Schutz der Biotope bei.

- Durch die vorgesehene flächenbezogene Lärmkontingentierung gemäß Immissionsprognose werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft vermieden.

- Zum Schutz des Bodens ist kulturfähiger Oberboden vor Baubeginn abzutragen und gemäß DIN 18300 und 18915 auf bis zu 2 m hohen Mieten zu lagern und soweit möglich auf Vegetationsflächen wiedereinzubringen.

- Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugebiete wird gesammelt und über die bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken in die Vorflut geleitet.

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Für den Bebauungsplan wurde zum aktuellen Stand folgender Kompensationsumfang gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des MLU M-V (2018) bilanziert:

Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) und Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) für die Maßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan nach der HzE (MLU M-V 2018). Der ermittelte Eingriffsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 267.173 EFÄ (m²).

Die vorgesehene Anlage von Pufferstreifen um die Biotope Nr. 129 und 132 sind nach HzE M-V (2018) nicht als Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. Innerhalb des Plangebietes sind damit keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, weshalb nachfolgend genannte, planexterne Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden, vgl. Abbildung 3:

- Maßnahme E1: Der Ausgleich der Eingriffe für 139.440 m² Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) erfolgt durch die Herstellung einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche auf 46.480 m² mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut auf Teilen der Flurstücke 109/2, 123/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen. Es wird eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) mit Messerbalken, Mahdhöhe 10 cm, festgesetzt. In Abhängigkeit der standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes ist ggf. ein früherer Mahdtermin in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

  Die Maßnahme dient zugleich als CEF-Maßnahme für die Art Feldlerche und ist daher vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.

- Maßnahme E2: Der Ausgleich der Eingriffe für 127.733 m² Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) erfolgt durch die Anlage von Wald auf Teilen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2 und 104/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen, auf einer Gesamtfläche von 86.408 m². Die Aufforstung wird im Reihenweitverband (4 m oder 5 m Reihenabstand) erfolgen. Zwischen den Reihen kann die Sukzession natürlich ankommender Mischbaumarten und -sträucher ermöglicht werden. Alternativ kann die Anlage von Wald durch truppweise Initialpflanzung (16 m x 7 m, versetzte Anordnung) auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Zur Förderung des Sukzessionserfolges sind bei Bedarf weitere forstbauliche Maßnahmen und weitere Bepflanzungen zulässig.

Von den 216.020 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) der Maßnahme E2 werden den Eingriffen durch den B-Plan Nr. 3.7 127.733 m² KFÄ zugeordnet. Der Ausgleich wird damit vollständig erbracht. Die restlichen 88.287 m² KFÄ stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

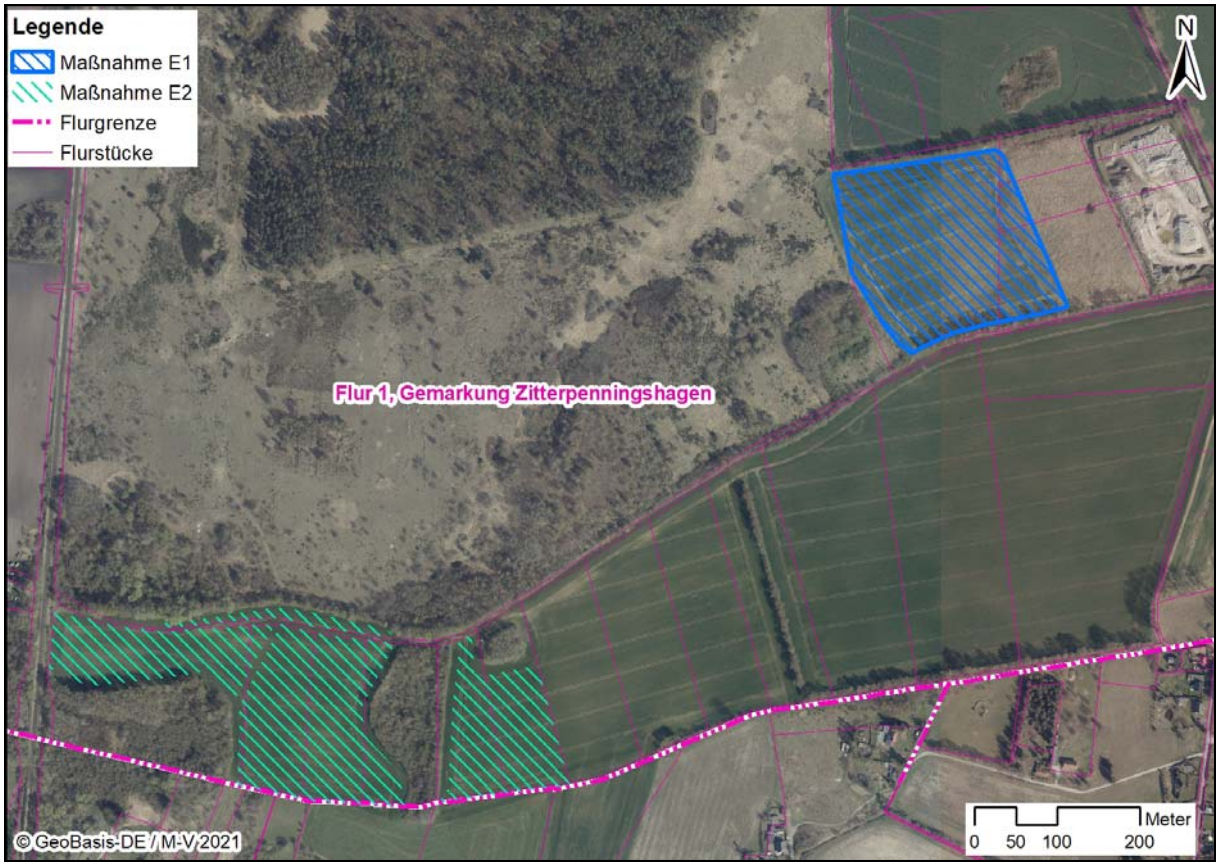



**Abbildung 3: Lage der Maßnahmen E1 und E2**

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung enthält die Grünordnerische Begründung.

## 2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Gemäß Begründung zum B-Plan besteht in der Hansestadt Stralsund weiterhin ein Bedarf insbesondere nach größeren zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen. Das Vorhaben kann mangels Flächenverfügbarkeit nicht auf anderen Flächen im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund realisiert werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Näheres zur Erläuterung des Bedarfs für das Vorhaben enthält die Begründung zum B-Plan.

# 3 Zusätzliche Angaben

## 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Fachgutachterliche Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien (HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN 2016)
- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013),
- Fachgutachterliche schalltechnische Untersuchung (UMWELTPLAN STRALSUND 2016, 2017)
- Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des B-Plans in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung des Leitfadens Artenschutz M-V,
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Bezugnahme auf die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU M-V 2018)

## 3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden keine Schwierigkeiten.

## 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

Die Hansestadt Stralsund sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

**Tabelle 6: Überwachung der Umweltauswirkungen**

| Art der Maßnahme | Zeitpunkt, Turnus | Hinweise zur Durchführung |
|---|---|---|
| Kontrolle der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation; Zuständigkeit: Hansestadt Stralsund |

Bezüglich der Anwendung des Artenschutzrechts wurden entsprechende Hinweise in den B-Plan übernommen. Zuständige Behörde für den Vollzug des Artenschutzes ist der Landkreis Vorpommern-Rügen.

# 4 Quellenangaben

**Literatur / Internet**

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching

I.L.N. & IFAÖ (2009): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag des LUNG M-V

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2016): Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten. Fassung vom 08. November 2016.

MLU M-V – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung 2018. Güstrow

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell

**Daten / Karten / Pläne / Gutachten**

DEUTSCHER WETTERDIENST DWD (2017): Klimadaten Deutschland, Station Steinhagen-Negast

GEMEINDE WENDORF (2001): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf

GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (1995): ÜBERSICHTSKARTE 1 : 500.000 – BÖDEN. SCHWERIN

GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (1994): Übersichtskarte 1 : 500.000 – Oberfläche. Schwerin

HANSESTADT STRALSUND (HRSG.) (1996): Landschaftsplan. Stralsund

HANSESTADT STRALSUND (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

HEIKE GRUNEWALD NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN UND KARTIERUNGEN (2016): Kartierbericht Nr. 2016014 – Kartierungsarbeiten für das Vorhaben „B-Plan 3.7, Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund Süd“

LUNG M- V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2014): Konzeptbodenkarte 1:25.000 (KBK), Stand 01.12.2014

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2009): Erste Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern. Güstrow

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1953-1967): Geologische Karte, Blatt 1744, Maßstab 1:25.000

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (o.J.): Bodenschätzung, Maßstab 1:10.000

LANDKREIS VORPOMMERN RÜGEN: GeoPORT.VR: www.geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de

UMWELTPLAN GMBH STRALSUND (2016): Hansestadt Stralsund. Bebauungsplan Nr. 37. GE/GI Stralsund Süd: Schalltechnische Untersuchung.

UMWELTPLAN GMBH STRALSUND (2017): Hansestadt Stralsund. Bebauungsplan Nr. 37. GE/GI Stralsund Süd: Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung.

# 5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund wurden für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3.7 ist die Festsetzung von Gewerbegebieten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23 ha. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Koppelstraße, Albert-Schweizer-Straße und Agnes-Bluhm-Straße.

Umweltfachgesetzliche Ziele mit Bedeutung für den B-Plan enthalten insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzausführungsgesetz M-V, die FFH- und Vogelschutz-Richtlinie der EU, das Baugesetzbuch, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Landeswassergesetz M-V, das Kreislaufwirtschaftsgesetz und das Denkmalschutzgesetz M-V. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Osten des Plangebietes wird weiterhin eine Grünfläche mit Wasserfläche dargestellt, im nördlichen Bereich außerdem eine Weißfläche. Die Weißfläche wird gem. § 5 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit ist der B-Plan 3.7 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der B-Plan ist nicht vorhabenbezogen. Daraus ergibt sich, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine detaillierte Bau- und Erschließungsplanung zugrunde gelegt werden kann. Die zu erwartenden Auswirkungen sind aus den Festsetzungen des B-Plans, insbesondere der Art der Nutzung, der überbaubaren Fläche sowie zur Bauweise und zulässigen Bauhöhe abzuleiten.

Als Grundlage für die Wirkungsprognose und die Bestimmung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung wurde anhand der geplanten Festsetzungen ein Wirkungsprofil der Planung erstellt. Auswirkungen des Plans auf die Umwelt können insbesondere durch zusätzliche Überbauung von Flächen mit Gebäuden sowie damit verbundene Beeinträchtigungen der Lebensraum-, Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie durch Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes entstehen. Unter Beachtung der möglichen Reichweite dieser Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen (Teilaspekt störungsempfindliche Tierarten) wird ein Wirkraum von r = 300 m um den Geltungsbereich betrachtet. Für die übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen / Biotope, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde als Untersuchungsraum der Umweltprüfung ein Bereich bis zu 25 m um den Geltungsbereich festgelegt.

Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden vorhandene Daten des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) des LUNG M-V sowie des Geoportals Vorpommern-Rügen (GeoPORT.VR) ausgewertet und im Plangebiet Kartierungen der Biotoptypen sowie der Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Für den Artenschutzfachbeitrag wurde weiterhin für weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotoptypen durchgeführt.

Bezüglich des Artenschutzes erfolgte als Anlage zur Grünordnerischen Begründung eine Prüfung, ob bei Planumsetzung voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbote berührt sind. Es wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und auf die Planzeichnung übernommen, wie bei der Planumsetzung artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden sind.

Von dem Bebauungsplan sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässer und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sach-

güter (potenziell) betroffen, so dass die tatsächlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter näher betrachtet wurden.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Verluste von Ackerland, Ruderalfluren, Teilen eines Siedungsgebüsches sowie von Zierrasen und der Bodenversiegelung voraussichtlich zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. Betroffen sind regionaler verbreitete Böden mittlerer Bedeutung, die bereits einer starken Vorbelastung unterliegen. Zu Eingriffen in Schutzobjekte gem. §§ 18-20 NatSchAG M-V kommt es nicht. In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung und Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Bezugnahme auf die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) im GOP vorgenommen.

Für die Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden planexterne Maßnahmen in der Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen, zugeordnet. Diese umfassen die Umwandlung von Acker zu einer extensiven Mähwiese (Maßnahme E1) sowie die Anlage von Wald (Maßnahme E2). Durch die zugeordneten planexternen Kompensationsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Böden und Biotopen vollständig kompensiert.

Durch die Versiegelung und die Zulässigkeit von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12,0 m in den Gewerbegebieten entstehen darüber hinaus Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dabei ist jedoch zu beachten, dass durch eine dem Bestand und der umliegenden Bebauung angeglichenen Bauweise die Folgen für das Landschaftsbild gemindert werden, so dass die Auswirkungen insgesamt gering ausfallen.

Von den europarechtlich geschützten Tierarten kommen im Plangebiet bodenbrütende sowie frei in Gehölzen und deren Saumstrukturen brütende Vogelarten vor. Zum Schutz von in den vom Eingriff betroffenen Biotopen brütenden Vogelarten vor Verletzungen oder Tötungen von Individuen bzw. der Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen. Darüber hinaus wird eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche erforderlich. Weiterhin ist potenziell das Vorkommen verschiedener Fledermausarten (Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat) und seltene Migrationen des Fischotters durch das Plangebiet denkbar. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht für diese Arten jedoch nicht. Ein dauerhaftes Umsetzungshindernis für den B-Plan oder die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Befreiungen ergibt sich aus der Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern (hier: Bodendenkmale) werden durch Dokumentation und ggf. Bergung vor Baubeginn vermieden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen kommt es aufgrund bestehender Vorbelastungen und einer Entfernung von > 110 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu erheblichen optischen Umweltauswirkungen. Die Erholungsfunktion ist ebenfalls nicht erheblich betroffen, da das Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung für die Naherholung hat. Bei Einhaltung der im B-Plan festgesetzten Lärmkontingentierung sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft nicht zu erwarten. Darüber hinaus enthält der B-Plan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

Im Ergebnis der Umweltprüfung entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Zur Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Bauvorhaben bestehen aufgrund einer das Stadtgebiet umfassenden Prüfung keine Standortalternativen.

Zur Überwachung erheblicher, hier nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

**Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“**

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

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

| Nr. | Name | Datum der Stellungnahme | ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen | abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen |
|---|---|---|---|---|
| | Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern | 27.05.2016 | x | |
| | | | | |
| 1 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern | 31.01.2022 | | x |
| 2 | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V | 02.02.2022 | x | |
| 4 | Landesamt für Kultur und Denkmalpflege | (1) | | |
| 7 | Straßenbauamt Stralsund | 03.01.2022 | x | |
| 9 | Bergamt Stralsund | 31.01.2022 | x | |
| 12 | Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V | 21.12.2021 | x | |
| 15 | Landesforst M-V | 03.02.2022 | x | |
| 16 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 10.01.2022 | | x |
| 17 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Stellungnahmen:<br>Nr. S01121126<br>Nr. S01121111<br>Nr. S01121094<br>Nr. S01121141 | <br><br>08.02.2022<br>08.02.2022<br>08.02.2022<br>08.02.2022 | <br><br>x<br>x<br>x | <br><br><br><br><br>x |
| 18 | 50Hertz Transmission GmbH | 03.02.2022 | | x |
| 19 | Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen | 15.12.2021 | x | |
| 20 | Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars | 14.02.2022 | x | |
| 21 | Gemeinde Lüssow über Amt Niepars | 14.02.2022 | x | |
| 22 | Gemeinde Wendorf über Amt Niepars | (1) | | |
| 23 | Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars | (1) | | |
| 24 | Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow | 04.02.2022 | x | |
| 25 | Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen | (1) | | |
| 26 | Gemeinde Gustow über Amt Bergen auf Rügen | (1) | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 27 | Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen | 14.01.2022 | x | |
| 28 | Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt | 10.02.2022 | x | |
| 29 | E.ON edis AG | (1) | | |
| 30 | Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH (VVR) | (1) | | |
| 31 | SWS Energie GmbH | 12.01.2022 | | x |
| 32 | GDMcom GmbH | 04.01.2022 | | x |
| 33 | SWS Telnet GmbH | 11.01.2022 | | x |
| 34 | Rewa Stralsund mbH | 28.01.2022 | | x |
| 35 | Industrie- und Handelskammer zu Rostock | 31.01.2022 | x | |
| 37 | Handelskammer Ostmecklenburg-Vorpommern | 08.02.2022 | x | |
| 39 | Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ | 15.12.2021 | x | |
| 44 | Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Bau und Planung | 07.02.2022 | | x |
| 47 | Hansestadt Stralsund, Untere Immissionsschutzbehörde | 16.12.2021 | x | |
| 48 | Hansestadt Stralsund, Untere Denkmalschutzbehörde | 16.12.2021 | | x |
| | Sonstige Betroffene:<br>- Pommerscher Evangelischer Kirchenkreis<br>- SWG mbH (Brunst-Weber-Stifung) | <br>(1)<br><br>(1) | | |

(1) Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme zum B-Planentwurf eingegangen.

**Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“**

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan |
|---|---|---|
| 1 | **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**<br>Stellungnahme vom: 31.01.2022<br><br>Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:<br><br><u>Wasserwirtschaft</u><br>Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde der Plangeltungsbereich aufgrund der 2016 eingegangenen TÖB-Stellungnahmen von ca. 51,2 ha auf ca. 23 ha reduziert. Durch die geplante Bebauung (Baugebietsflächen für Gewerbe) werden ca. 17,1 ha versiegelt. Das B-Planverfahren soll noch nur für eine Fläche westlich der Albert-Schweitzer-Straße weitergeführt werden.<br><br>Die in meiner Stellungnahme vom 30.05.2016 (Az.: StALUVP12/5122/ VR/83- aus Sicht der EG-WRRL gegebenen Hinweise zum Kronenhalsgraben (NVPK-0800) werden wie folgt aktualisiert:<br>Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine | Die Hinweise zur EG-Wasserrahmenrichtlinie werden zur Kenntnis genommen, sowie dass das Vorhaben im Oberflächeneinzugsgebiet des WVRRL-berichtspflichtigen Kronenhalsgrabens (Wasserkörper NVPK-0800) liegt und für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) im Bewirtschaftungsplan der FGE „Warnow/Peene“ für den Kronenhalsgraben als Maßnahmenschwerpunkt u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen wurde. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den NVPK-0800 als erheblich verändertes Gewässer eine Zielerreichung erst nach 2027 (bis 2033) angestrebt wird. Die im Maßnahmenprogramm vorgesehenen Maßnahmen zielen in erster Linie auf eine Reduzierung der Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft ab (s. insbesondere MaßnahmeM_25).<br>Jedoch besteht keine direkte Betroffenheit der Bewirtschaftungsziele (Verbesserungsgebot, Verschlechterungsverbot) der WRRL durch das in Rede stehende Plangebiet. |

| | | |
|---|---|---|
| | Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).<br>Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/Peene im WRRL Planungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Stralsunder Stadtteiche. Das Vorhaben liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des WVRRL-berichtspflichtigen Kronenhalsgrabens (Wasserkörper NVPK-0800), der über den Moorteich/ Knieperteich in den Strelasund entwässert.<br>Der Strelasund unterliegt als inneres Küstengewässer (Code: DEMV_WP_12) ebenfalls der WRRL-Berichtspflicht.<br>Als ein künstliches Fließgewässer ist der Kronenhalsgraben gemäß §§ 27 bis 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ und der „gute chemische Zustand" bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer schlechten biologischen Ausstattung befindet sich der Kronenhalsgraben derzeit im „schlechten ökologischen Potential. Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE „Warnow/Peene“ für den Kronenhalsgraben als Maßnahmenschwerpunkt u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen.<br>Laut Unterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und über bereits vorhandene Regenrückhaltebecken in den Graben 3/ Kronenhalsgraben abgeleitet werden. | Für das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind bereits Anschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser in der Albert-Schweitzer-Straße/ Robert-Koch-Straße vorhanden.<br>Die zukünftige Erschließungsplanung erfolgt auf der Grundlage des jeweils aktuell geltenden technischen Regelwerks und berücksichtigt die daraus notwendig werdenden technischen Maßnahmen.<br>Die Hinweise des StALU Vorpommern werden in den zukünftigen Planungen berücksichtigt und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde für die wasserrechtlichen Entscheidungen, UWB des Landkreises Vorpommern-Rügen, abgestimmt. |

| | | |
|---|---|---|
| | Die Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens bedeutet eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit eine Erhöhung der Einleitmenge des Niederschlagswassers am genehmigten Einleitpunkt in die Vorflut (Oberflächengewässer). Inwieweit eine Anpassung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis erforderlich ist, wird im Zuge der Erschließungsplanung die zuständige untere Wasserbehörde des LK VR beurteilen.<br>Grundsätzlich besteht nach wie vor dringender Handlungsbedarf, die Stoffeinträge in die Stralsunder Stadtteiche über die Teichzuflüsse zu reduzieren, um so für das Küstengewässer Strelasund das Umweltziel „guter ökologischer Zustand“ zu erreichen.<br>Bei Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“ (hier: B-Plangebiet) zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen.<br>Ich empfehle in diesem Zusammenhang für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK- Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWKA-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.<br>Vorsorglich wird auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. | |

| | | |
|---|---|---|
| | Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lassen die vorgelegten Unterlagen eine Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der WRRL nicht zu.<br>Eine abschließende Stellungnahme seitens des StALU Vorpommern zu den Belangen der EG-WRRL kann erst bei Vorlage der Detailunterlagen/ Erschließungsplanungen erfolgen.<br><br>Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt. | |
| | <u>Altlasten, Boden und Naturschutz</u><br>Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange seitens Altlasten, Boden und Naturschutz betroffen sind. |
| | Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen <u>Immissionsschutz- und Abfallrechts</u> geprüft.<br>Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.<br><br>Die Vorhabenfläche befindet sich jedoch in direkter Nachbarschaft zu einem Getreidetrockner der Ceravis AG. Diese Anlage unterfällt dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern. Die in Betrieb befindliche Anlage verursacht Schall- und Luftschadstoffemissionen.<br><br>Im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme ist auszuschließen, dass ein neuer maßgeblicher Immissionsort (IO) im Sinne der TA Lärm entsteht, der den Betrieb der Anlage einschränkt. Im vorliegenden Fall sind darüber hinaus besonders die möglichen Staubemissionen zu beachten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Anregung wird berücksichtigt.<br>Grundsätzlich stellt jedoch die Gewerbegebietsausweisung des B-Planes Nr. 3.7 keine sensiblere Nutzung gegenüber der Nachbarschaft dar. Die Betriebsfläche der Ceravis AG wurde in der schalltechnischen Untersuchung von der UmweltPlan GmbH als Flächenschallquelle berücksichtigt.<br>Jedoch können durch die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (Büros; Wohnungen für Aufsichtspersonen, die nur ausnahmsweise zulässig sind) im B-Plan grundsätzlich neue Immissionsorte entstehen. Um mögliche Immissionskonflikte mit bestehenden gewerblichen Anlagen weitestgehend auszuschließen, wird folgende Festsetzung unter Pkt. 7.2 ergänzt: „Die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-2018-01 im Gewerbegebiet sind mit festverglasten Fenstern oder Maßnahmen vergleichbarer |

| | | |
|---|---|---|
| | Das Plangebiet muss in der momentanen Nutzung nicht als IO berücksichtigt werden. Die Ceravis AG als Bertreiber wird durch das Vorhaben möglicherweise zusätzlich belastet werden. Hierfür sind gemeinsam mit der Ceravis AG Lösungen zu finden. Hierbei ist zu beachten, dass „[d]er von der TA Lärm gewährte Schutzstandart […] nicht zur Disposition des Lärmbetroffenen [steht] und [...] nicht durch dessen Einverständnis [...] suspendiert werden[kann] [...].“ (Urteil BVerwG 4. Senat, Orientierungssatz, 29.11.2012, AZ: 4 C 8/11).<br>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts ergeht der Hinweis auf den sich in ca. 430 m befindlichen Altmetallhandel Alexander Raesch. Diese betriebene Anlage unterfällt ebenfalls dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern. Der Betrieb der Anlage ist mit Schallemissionen verbunden.<br><br>Die Prüfung der Relevanz der vorgenannten Emissionen der Anlage mit Blick auf die Festlegungen des Bebauungsplan 3.7 obliegt grundsätzlich dem Träger der Bauleitplanung. | Wirkung auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.“ |
| | Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 16 | **Deutsche Telekom Technik GmbH**<br>Stellungnahme vom: 10.01.2022<br><br>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.<br>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass es prinzipiell keine Einwände zur geplanten Baumaßnahme gibt. |
| | Wir weisen jedoch auf folgendes hin: | |

| | | |
|---|---|---|
| | In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus den beigefügten Lageplänen zu ersehen ist. | Die in den Lageplänen dargestellten Telekommunikationslinien der Telekom sind Bestandteil der bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen Agnes-Bluhm-Straße, Albert-Schweitzer-Straße und Koppelstraße. |
| | Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.<br>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.<br>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.<br>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.<br>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits inhaltlich in der Begründung unter Pkt. 3.5.6 enthalten. Eine Aktualisierung erfolgt dahingehend, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Telekom anzuzeigen sind. |
| | Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unteranderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, | Die Hinweise sind kein Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich an öffentlichen Straßen. Sollte darüber hinaus eine weitere (private) Erschließung erforderlich werden, sind diese Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |

| | | |
|---|---|---|
| | dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“<br>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.<br>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.<br><br>Anlage: Lagepläne | |
| 17 | **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**<br>Stellungnahme vom: 08.02.2022<br><br>Stellungnahme Nr.: S01121141<br>Externe Kompensationsmaßnahme E2, Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2 und 113/1, Gemarkung Zitterpenningshagen<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.<br>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.<br>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits an das zuständige Amt für stadtwirtschaftliche Dienste der Hansestadt Stralsund weitergeleitet, welches die Kompensationsmaßnahme E 2 durchführt. |

| | | |
|---|---|---|
| | Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.<br><br>Anlage: Lageplan | |
| 18 | **50Hertz Transmission GmbH**<br>Stellungnahme vom: 03.02.2022<br><br>Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.<br>Da sich ca. 1.200 m östlich der Planfläche unser UW Lüdershagen befindet, haben wir folgende Anmerkungen:<br>Zum o. g. Bebauungsplan wurden schalltechnischen Untersuchungen (12.2016 und 08.2017) durchgeführt. Die schalltechnische Betrachtung des Umspannwerkes als Vorbelastung fehlt (vgl. hierzu Bericht Nr.: 26630-00, Anhang, Plan-Nr.: 1.1), eine Begründung hierzu ist ebenfalls nicht vorhanden. Damit können seitens der 50Hertz nachteilige Auswirkungen oder Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten (im speziellen IO6, (IO5)) nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls wird die externe Maßnahmefläche E 2 von unserer Richtfunkstrecke Siedenbrünzow-Lüdershagen überspannt. Aufgrund der Höhe ist diese aber nicht relevant, so dass wir keine Einwände gegen die Maßnahmefläche E 2 haben. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br>Die Nichtberücksichtigung des Umspannwerkes ist für den B-Plan 3.7, der nur die Flächen GE3a und GE3b als zu kontingentierende GE-Flächen ausweist nicht relevant, vorausgesetzt die im B-Plan auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom Dezember 2016 festgesetzten Kontingente (einschl. richtungsabhängige Zusatzkontingente) werden eingehalten. Bei der Verwendung der Kontingente wird der Richtwert an den maßgebenden Immissionsorten IO5 und IO6 um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die Immissionsorte befinden sich damit gemäß Abschnitt 2.0.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches der GE-Flächen.<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Maßnahmenfläche E2 keine Einwände bestehen. |
| 31 | **SWS Energie GmbH**<br>Stellungnahme vom: 12.01.2022<br><br>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.06.2016 (183/2016).<br><br>Es ist dringend notwendig für die vorhandenen MS-Kabel und Gasleitungen die sich auf den Grundstücken befinden, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH eintragen zu lassen.<br>Wir bitten Sie, dies in den Textteil des B-Planes aufzunehmen. | Der Hinweis wird berücksichtigt.<br>Die Begründung wird unter Pkt. 3.5.4 „Elektroenergieversorgung“ und Pkt. 3.5.5 „Erdgas- und Fernwärmeversorgung“ dahingehend ergänzt, dass für die vorhandenen Leitungen, die sich auf den Grundstücken befinden, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH erforderlich ist. |

| | | |
|---|---|---|
| | Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Rohr gerne unter der Rufnummer 03831 241 5120 zur Verfügung.<br><br>Anlagen:<br>Merkblätter<br>Leitungsbestand Gas<br>Leitungsbestand Strom | Weiterhin wurde die Stellungnahme bereits an die zuständige Abt. Liegenschaften der Hansestadt Stralsund weitergeleitet, die für die Eintragung von Dienstbarkeiten seitens der Stadt verantwortlich ist. |
| | Stellungnahme vom: 21.06.2016<br><br>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. | |
| | Für die auf den Grundstücken vorhandenen MS-Kabel und Gasleitungen benötigen wir die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH. Wir bitten Sie, dies in den Textteil des B-Planes aufzunehmen. Für die Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Stralsund haben wir Ihnen die Bewilligungsunterlagen bereits beigelegt. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe hierzu auch die Abwägung zuvor zur Stellungnahme vom 12.01.2022. |
| | Bestandsauskünfte für die Sparten Wasser bzw. Abwasser sind über die REWA - Regionale Wasser- und Abwasser GmbH, Bauhofstraße 5, 18439 Stralsund, zu beantragen. | Die REWA GmbH wurde ebenfalls im B-Planverfahren beteiligt. |
| | Um auch zukünftig ein schnelles Abarbeiten ihrer Standort- und Trassengenehmigung zu gewährleisten, bitten wir Sie, die Unterlagen per E-Mail an bestandsauskunft@stadtwerke-stralsund.de oder per Post 2-fach (1x Sparte Strom, 1x Sparte Gas/Fernwärme) bei der SWS Energie GmbH einzureichen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich an öffentlichen Straßen und ist damit voll erschlossen. Sollte darüber hinaus eine weitere (private) Erschließung erforderlich werden, sind diese Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |
| | Anlage 1, Stellungnahme Fachbereich Strom:<br>Heute erhalten Sie für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Leitungsbestand der elektrotechnischen Anlagen der SWS Energie GmbH wurde bereits im B-Planentwurf mit Stand vom September 2021 berücksichtigt. |

| | | |
|---|---|---|
| | 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.<br>Ihr Vorgang wurde unter der Nr. 183/2016 registriert.<br>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen Herr Voigt, den Sie unter der Rufnummer 03831-2415330 erreichen können, gern zur Verfügung.<br>Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“.<br><br>Anlage 2, Stellungnahme Fachbereich Gas/Fernwärme:<br>Wir senden Ihnen Bestandspläne unserer Gas- und Fernwärmeversorgungsanlegen für o. a. Objekt.<br>Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt.<br>Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen.<br>(Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.)<br>Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.<br>Sollten ihrerseits Rückfragen bestehen, steht Ihnen Herr Lemke unter der Rufnummer 03831-241 5360 jederzeit gerne zur Verfügung.<br>Ihr Vorgang wurde unter der Nr. 183/2016 registriert. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im B-Planentwurf mit Stand vom September 2021 berücksichtigt. D.h. der Leitungsbestand der SWS Energie GmbH ist in der Planzeichnung dargestellt und der Hinweis bzgl. der Überbauung/Bepflanzung ist in der Begründung unter Pkt. 3.5.5 „Erdgas- und Fernwärmeversorgung“ enthalten. |
| 32 | **GDMcom GmbH**<br>Stellungnahme vom: 04.01.2022<br><br>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für folgenden Anlagenbetreiber:<br>ONTRAS Gastransport GmbH - Hauptsitz Leipzig - betroffen | |

| | | |
|---|---|---|
| | Anhang – ONTRAS Gastransport GmbH<br><br>Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.<br>Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers.<br>Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen (ggf. abweichende Schutzstreifenbreiten sind dem Bestandsplanwerk bzw. den digitalen Daten zu entnehmen):<br><br>Anlagentyp: Ferngasleitung(FGL)<br>Anlagenkennzeichen: 93<br>DN: 300<br>Schutzstreifenbreite (in m): 6,00<br>Zuständig: ONTRAG Gastransport GmbH I Instandhalstungsbereich Bad Dorberan<br><br>Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen.<br><br>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 Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.<br><br>Benötigen Sie die genaue Lage in der Örtlichkeit, vereinbaren Sie bitte unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister:<br>Zuständig:<br>ONTRAS Gastransport GmbH I Instandhaltungsbereich Bad Doberan<br><br>Zum geplanten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:<br><br>1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet | Die Hinweise des Anlagenbetreibers ONTRAS Gastransport GmbH, sowie dass grundsätzlich keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 3.7 bestehen, werden zur Kenntnis genommen.<br>Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3.7, der nur noch eine Fläche südlich der Koppelstraße umfasst, befindet sich nun die Ferngasleitung (FGL 93) einschließlich der Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich der Koppelstraße. Damit ist die FGL im B-Planverfahren nicht mehr zu berücksichtigen. |

| | | |
|---|---|---|
| | oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.<br><br>2. Aus den anliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die ONTRAS-Ferngasleitung FGL 93 im Näherungsbereich des B-Planes Nr. 3.7 befindet, aber außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nördl. der Koppelstraße) verläuft.<br>Auf den Flächen die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind (Maßnahme E1 und E“) befinden sich keine Anlage/n der ONTRAS.<br><br>3. Anhand der uns zur Stellungnahme eingereichten Unterlagen ergeben sich im Bereich der Anlage/n keine Nutzungsänderungen. Wir bestätigen den Entwurf.<br><br>4. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an dem Verfahren zu beteiligen.<br><br>5. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.<br><br>Anlagen/ mitgeltende Unterlagen:<br>Leitungsschutzanweisung<br><br>Anlagen / Pläne:<br>Übersichtskarte A1 M1: 6.000<br>Grundriss FGL 093 | |

| | | |
|---|---|---|
| 33 | **SWS Telnet GmbH**<br>Stellungnahme vom: 11.01.2022<br><br>Im Bereich des „B-Plan 3.7 Gewerbegebiet Stralsund Süd“ befinden sich PE-HD 50 x 4,6 DN40 und PE-HD 40 x 3,2DN 32 Kabelschutzrohre der SWS Telnet GmbH. Die genau bezeichneten Abschnitte entnehmen Sie bitte den beiliegenden Lageplänen.<br><br>Die Kabelschutzrohre haben eine Tiefenlage von ca. 0,60 m – 0,90 m. Es kann zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch örtliche Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau, Querungen aller Art etc. kommen.<br><br>Die Kabelschutzrohre sind oder sollen mit LWL-Kabeln belegt werden.<br><br>Durch das vorhanden sein des Kabelschutzrohres wäre es für die SWS Telnet GmbH möglich den Bereich des B-Plans 3.7 Gewerbegebiet Süd Telekommunikationstechnisch zu erschließen.<br><br>Seitens der SWS Telnet GmbH sind aktuell im Bereich des Bebauungsplanes keine Maßnahmen geplant.<br><br>Anlagen: 1 x Auszug aus Lageplan „B-Plan 3.7 Gewerbegebiet Stralsund Süd“ Blatt 001-004 | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br>Die in den Lageplänen dargestellten Leitungen der SWS Telnet GmbH sind Bestandteil der öffentlichen Erschließungsstraßen Koppelstraße und Albert-Schweitzer-Straße.<br><br>Die Hinweise zu den Kabelschutzrohren sind bereits inhaltlich in der Begründung unter Pkt. 3.5.6 „Anlagen der Telekommunikation“ enthalten. |
| 34 | **REWA**<br>Stellungnahme vom: 28.01.2022<br><br>Allgemeines<br>Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund.<br><br>Wir verweisen darauf, dass wir Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750, 1067), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 11.12.2014 (BGBl. I S. 2010), liefern. (http://www.gesetze-im-internet.de/avbwasserv). | Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung unter Pkt. 3.5.3 „Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers“ ergänzt.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits inhaltlich in der Begründung unter Pkt. 3.5.1 „Wasserversorgung“ enthalten. |

| | | |
|---|---|---|
| | Es gelten weiterhin die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV.<br><br>Die Erschließungsplanung für die Medien Trink-, Regen und Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich an öffentlichen Straßen. Sollte darüber hinaus eine weitere (private) Erschließung erforderlich werden, ist dieser Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |
| | <u>Löschwasser</u><br>Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.<br><br>HINWEIS: Der B-Plan liegt nahezu komplett in der Löschwasserbedarfsfläche der Hansestadt Stralsund für eine Bereitstellungsmenge von 96 m³/h. In der Albert-Schweitzer-Straße befinden sich Hydranten, die eine mit der Hansestadt Stralsund vertraglich vereinbarte Löschwassermenge von 96 m³/h bereitstellen können. Die Hydranten in der Agnes-Bluhm-Straße liefern jedoch eine mit der Gemeinde Wendorf vertraglich vereinbarte Löschwasserbereitstellungsmenge von 48 m³/h. Die Hydranten sind alle geprüft und können auch diese Mengen bereitstellen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bereits inhaltlich in der Begründung unter Pkt. 3.5.2 „Löschwasser/ Brandschutz“ enthalten.<br><br>Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung unter Pkt. 3.5.2 „Löschwasser/ Brandschutz“ ergänzt. |
| | <u>Übertragung</u><br>Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und bestehend bleibende Leitungen). | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist kein Belang der Bauleitplanung und bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |
| | <u>Finanzierung</u><br>Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist kein Belang der Bauleitplanung und bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |

| | | |
|---|---|---|
| | innere, noch äußere Erschießungsfinanzierung 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. | |
| | <u>Grundlegende technische Anforderungen</u><br>Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt.<br>Bei notwendigen Umverlegungen ist insbesondere darauf zu achten, dass die Trinkwasserversorgung stabil gehalten werden muss, respektive sind die entsprechenden Ringsysteme wiederherzustellen. Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bestandsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Sollte eine spätere Umverlegung oder ein zusätzlicher Anschluss an das Regenwassersystem notwendig sein, sind die Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. |
| | <u>Bestandsunterlagen</u><br>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. | Gemäß den Bestandsunterlagen befinden sich Leitungen der REWA im öffentlichen Straßenraum der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße und der Agnes-Bluhm-Straße. |
| | <u>Anlagen</u><br>- Planauszug REWA<br>- Hydrantenplan | |
| 44 | **Landkreis Vorpommern-Rügen**<br>Stellungnahme vom: 07.02.2022 | |

| | | |
|---|---|---|
| | <u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u><br>Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich der Koppelstraße und westlich der Albert-Schweitzer-Straße im Stadtgebiet Lüssower Berg. Es wird westlich, südlich und südöstlich von bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinden Lüssow und Wendorf umgrenzt. Das bei der frühzeitigen Beteiligung 2016 noch 52 ha große Gebiet ist jetzt auf 23 ha reduziert worden. Flächen nördlich der Koppelstraße werden nicht mehr überplant. Auch die 2016 noch bestehende Absicht, die Planung als Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen wurde geändert und auf die Ausweisung eines Industriegebietes wurde verzichtet. | |
| | Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt überwiegend entwickelt. Die im nördlichen Geltungsbereich liegende Weißfläche wird im Rahmen der 2. Ergänzung des FNP neu in den FNP aufgenommen. Planerisches Ziel ist es, den Bedarf an größeren, zusammenhängenden gewerblichen Flächen zu decken. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken bestehen. Für die 2. Ergänzung des FNP (Weißfläche) erfolgte am 10.03.2022 der Feststellungsbeschluss von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund, so dass im 2. Quartal 2022 mit der Genehmigung durch den LK V-R und anschließender Rechtskraft zu rechnen ist. |
| | Mit dem B-Plan werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen für Bauflächen überplant. In der Begründung ist die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen und es ist zu prüfen, ob Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. | Der Hinweis wird berücksichtigt.<br>Die Begründung wird unter Punkt 2.1 ergänzt um die Begründung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Plangebiet sind keine Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten enthalten. Es ist jedoch anzumerken, dass das landesplanerische Umwandlungsverbot für landwirtschaftliche Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten für vorliegende Planung nicht einschlägig ist, da der wirksame Flächennutzungsplan hier bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt. |
| | <u>Wasserwirtschaft</u><br>Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/ Borgwallsee. Zum Schutz des Grundwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dass sich das Vorhaben innerhalb der Wasserschutzzone III befindet, ist bereits als Nachrichtliche Übernahme unter Pkt. 2 „Trinkwasserschutzzone“ enthalten.<br>Für das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind bereits Anschlussleitungen für |

| | | |
|---|---|---|
| | Alles anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sind, wie vorgesehen, dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund zu übergeben. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist durch den Beseitigungspflichtigen sicher zu stellen.<br>Die Einleitung des Niederschlagswassers soll außerhalb des Plangebietes in den Graben 3 erfolgen. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis liegt mit Datum vom 11.07.2019 vor. | Schmutz- und Regenwasser in der Albert-Schweitzer-Straße/ Robert-Koch-Straße vorhanden.<br>Die zukünftige Erschließungsplanung erfolgt auf der Grundlage des jeweils aktuell geltenden technischen Regelwerks und berücksichtigt die daraus notwendig werdenden technischen Maßnahmen.<br>Die Hinweise werden in den zukünftigen Planungen berücksichtigt und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde für die wasserrechtlichen Entscheidungen, UWB des Landkreises Vorpommern-Rügen, abgestimmt. |
| | <u>Naturschutz</u><br>Die derzeitige Planung (GOP; E-/A-Bilanzierung) kann in ihrer Form und Bilanzierung nicht vollumfänglich akzeptiert werden. Es wurde ein Biotop nicht berücksichtigt sowie eines in seiner Funktion beeinträchtigt. Es fehlen Aussagen zum Alleenschutz im Bereich potentieller Zufahrten zu den Erschließungsstraßen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden mittelbare Beeinträchtigungen auf das östlich der Albert-Schweizer-Str. gelegene gesetzlich geschützte Biotop sowie auf die nördlich der Koppelstraße gelegenen Biotope nicht mit kalkuliert. | s.u. |
| | <u>Alleenschutz (§ 19 NatSchAG MV)</u>:<br>Entlang der Koppelstraße und der Albert-Schweizer-Straße befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee. In den nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung wird auf den gesetzlichen Alleenschutz verwiesen, aber im Plan und in der Begründung wird keine Aussage dazu getroffen, wo und wie Zufahrten zu Erschließungsstraßen angelegt werden. Dazu ist eine Aussage zu treffen. | Der Anregung wird nicht gefolgt.<br>Zu den Zufahrten trifft der B-Plan bereits folgende Aussagen, siehe Textliche Festsetzung Pkt. 4 Verkehrsflächen „Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.“. Darüber hinaus gehende Aussage zu Zufahrten und innerer Erschließung des Gebietes sind nicht zweckmäßig, da es sich um eine Gewerbegebietsausweisung handelt. Die Grundstücksaufteilung wird sich erst nach dem B-Planverfahren durch konkrete Ansiedlungsinteressenten ergeben. |
| | Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da er dem gesetzlichen Alleenschutz (§ 19 NatSchAG MV) und den anerkannten Regeln der Technik entspricht bedarf es keiner zusätzlichen Festlegung im B-Plan. |

| | | |
|---|---|---|
| | Bauvorhaben sind außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der geschützten Alleebäume einzuordnen. Der Wurzelbereich erstreckt sich in der Regel mindestens 1,5 m über die Kronentraufe hinaus. Im Kronen- und Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen oder ähnliche Maßnahmen erfolgen. Eine Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz wird nicht in Aussicht gestellt. | |
| | <u>Biotopschutz (§ 20 NatSchAG MV):</u><br>Innerhalb der Ackerfläche im Plangebiet befinden sich gemäß Biotoptypenkartierung zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Sölle. Darüber hinaus wird in den Daten des LUNG ein weiteres Soll im Bereich der Ackerfläche im Plangebiet dargestellt, welches jedoch im Rahmen der Geländebegehungen nicht mehr vorgefunden wurde. Dieses Biotop ist in der derzeitigen Planung komplett als GE3 überplant und damit nicht an Ort und Stelle wiederherstellbar. Wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung 2016 mitgeteilt wurde, ist die Ausweisung als Gewerbegebiet mit dem Schutzstatus des wiederherzustellenden Biotopes nicht vereinbar. | Der Anregung wird nicht gefolgt.<br>Eine Wiederherstellungspflicht, sofern eine solche überhaupt besteht und durchgesetzt würde, betrifft den Verursacher. Die Beseitigung des Biotops war der UNB seit spätestens 2016 (frühzeitige Beteiligung) bekannt und hätte in einem Verfahren mit dem Eigentümer bzw. Nutzer geklärt werden können und müssen.<br>Grundsätzlich stellt der Biotopschutz auf den charakteristischen Zustand eines Biotops ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Abwägung (ebenso wie bereits während der letzten Jahre) ist das Soll nicht vorhanden. Sofern eine Wiederherstellung behördlich angeordnet würde, kann das nicht mehr vorhandene Soll auch an anderer Stelle angelegt werden; folglich besteht hinsichtlich des Biotopschutzes kein Konflikt zur Gewerbegebietsausweisung. |
| | Ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop ist vollständig von Bebauung umgeben, damit verliert es für wandernde Tierarten sowie hinsichtlich des Wasserregimes seine Funktion. Anfallendes Regenwasser wird laut Planung über Regenrückhaltebecken abgeleitet, so dass der Wasserstand in Zukunft noch tiefer stehen wird. Ein 5-m-Pufferstreifen ist bei umgebender vollständiger Gewerbegebietsbebauung nicht ausreichend, um die Funktion zu sichern. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder | Der Anregung wird nicht gefolgt.<br>Schon bisher ist der Wasserhaushalt der Sölle durch die Ackerdrainagen gestört. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans kann jedoch zukünftig zur Verbesserung des Wasserhaushalts ein Teil des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Dachflächen) eingeleitet werden. Die befürchteten Auswirkungen (weiteres Absinken des Wasserstands) sind daher nicht zwingend zu erwarten.<br>Wie die faunistische Kartierung für die Artengruppen Amphibien und Reptilien zeigt, ist zudem auch für wandernde Tierarten die Funktionsfähigkeit der Sölle bereits derzeit stark eingeschränkt. Es wurden außer |

| | | |
|---|---|---|
| | nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.<br>Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Ein begründeter Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 20 NatSchAG liegt bei der UNB nicht vor. Im Verfahren sind die anerkannten Naturschutzverbände zu hören. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. | Grünfröschen keine Amphibien und nur insgesamt 3 Reptilien (Waldeidechse, Ringelnatter) im 51 ha großen Untersuchungsraum ermittelt. Das Plangebiet ist demnach grundsätzlich nur von sehr geringer Bedeutung für diese Artengruppen. Mögliche Wanderbeziehungen der wenigen vorkommenden Arten (Grünfrosch, Waldeidechse, Ringelnatter) sind aufgrund der Lage innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen und des hohen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Da die Sölle aufgrund von Ackerdrainagen und wiederholter Trockensommer auch nur zeitweise wasserführend waren, ist der Wert als Fortpflanzungsstätte ebenfalls als sehr gering einzuschätzen.<br>Aufgrund der geringen Funktionalität wird der festgesetzte Pufferstreifen von 5 m als ausreichend erachtet. |
| | Im Gegensatz zur Aussage im GOP Punkt 6.2.1 Ermittlung des Biotopwertes (BW) der betroffenen Biotope ist bei gesetzlich geschützten Biotopen grundsätzlich die ausführliche Biotopkartierung gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung vorzunehmen.<br>Hierzu ist Rücksprache mit der UNB zu halten, die UNB kann im naturschutzfachlichen begründeten Einzelfall davon abweichen. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Die gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich des B-Plans sind von direkten Eingriffen nicht betroffen. Um Beeinträchtigung zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan festgesetzt worden. |
| | <u>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:</u><br>Zu GOP Punkt 6.2.4 Mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung):<br>Laut HzE Punkt 2.4 sind für gesetzlich geschützte Biotope sowie Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 die mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. In der Planung werden folgende Biotope nicht berücksichtigt: | |
| | 1. Östlich der Albert-Schweitzer-Straße, im direkten Anschluss an die dort vorhandene Bebauung (Globus Baumarkt, Stralsunder Werkstätten), befindet sich ein mesophiles Laubgebüsch, das ebenfalls dem gesetzlichen Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt. In der E/A-Bilanzierung wurden die mittelbaren Wirkungen auf dieses Biotop nicht berechnet. Es befindet sich in 50-m-Wirkzone. Die Begründung, dass die dort vorkommenden Biotope durch weitere | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Eine mittelbare Beeinträchtigung von Biotopen im 50 m Wirkbereich wird aufgrund der räumlichen Überlagerung mit bereits vorhandenen Störwirkungen (Straßen, umliegende Gewerbegebiete) nicht ausgelöst.<br>Im benannten Biotop wurde lediglich ein einzelner Nachweis der Mönchsgrasmücke festgestellt, die im verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Areal (mehrere 100 ha) ausreichend Nahrungsflächen vorfinden wird. |

| | | |
|---|---|---|
| | Bebauung nicht mittelbar beeinträchtigt werden, kann ich nicht gelten lassen. Bisher ist das Gehölz nur vom Norden her von Bebauung begrenzt und von der Albert-Schweizer-Str. vom Acker getrennt. Im Gehölz vorkommende Tierarten haben in diese Richtung Nahrungsflächen, welche vollständig wegfallen. Außerdem wird es durch vermehrten Verkehr zu einer größeren Störung kommen.<br><br>2. Auch die Biotope nördlich der Koppelstraße werden durch die Bebauung des Plangebietes mittelbar beeinträchtigt. Die Barriere Koppelstraße ist momentan passierbar, auch für Amphibien und Reptilien. Sobald eine Bebauung südlich der Koppelstraße vorhanden ist, sind Wanderungsbewegungen nicht mehr möglich. Erhöhtes Verkehrsauskommen wirkt sich zudem auf die Biotope aus.<br>Die Berechnungen sind diesbezüglich zu überarbeiten.<br><br>Der Stand zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen bzw. Eintragungen ins Grundbuch zur Sicherung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ist mitzuteilen. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Die faunistischen Kartierungen haben bereits ein geringes Artenspektrum und sehr wenige Individuennachweise ergeben. Die Funktionalität der Biotope ist demnach bereits stark eingeschränkt. Mögliche Wanderbeziehungen der wenigen vorkommenden Arten (Grünfrosch, Waldeidechse, Ringelnatter) sind aufgrund der Lage innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen und des hohen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. (siehe auch Begründung wie vor)<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | <u>Stellungnahme Artenschutz</u>:<br>Zur Beurteilung lag neben der Planzeichnung und der Begründung insbesondere die artenschutzrechtliche Unterlage des Büros „Landschaftsarchitekten GmbH“ (Schwerin) vom September 2021 vor.<br>Die Ausführungen der Unterlage sind weitestgehend nachvollziehbar und plausibel. Dem Vorhaben stehen aus Sicht des Artenschutzes unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise keine größeren Hindernisse im Wege:<br>Der besondere Artenschutz wird durch das Änderungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet.<br>Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br>Für das Vorhaben wurde auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Brutvögel durch den beauftragen Gutachter ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für weitere Artengruppen ergab die Relevanzprüfung, dass aufgrund |

| | | |
|---|---|---|
| | | der Lebensraumausstattung und Vorbelastungen des Areals keine Betrachtung erforderlich ist.<br>Der Artenschutz kann auf der Ebene eines B-Plans prinzipiell nur prognostisch betrachtet werden, da es sich um eine vorbereitende Planung handelt und nicht um ein konkretes Vorhaben, dessen Auswirkungen untersucht werden könnten.<br>Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.<br>Z.B durch Veränderungen des Umweltzustands zukünftig entstehende Verbotstatbestände, die über die im AFB ermittelten Prüfergebnisse hinausgehen, können erst bei Umsetzung der Maßnahme behandelt werden. |
| | Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden: „Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z.B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen." | Der Anregung wird nicht gefolgt.<br>Ein qualifizierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits im Bebauungsplanverfahren und damit vor Beginn der Umsetzung erarbeitet und liegt der UNB vor.<br>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahmen abgeleitet.<br>Weitergehende Festsetzungen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.<br>Sofern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht. |

| | | |
|---|---|---|
| | Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, dass sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Der AFB im B-Plan-Verfahren hat kein Genehmigungserfordernis nach § 44 BNatSchG festgestellt.<br>Alle Belange werden mit dem B-Plan abgearbeitet. Für das In-Kraft-Treten ist keine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.<br>Sofern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht. |
| | Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan möglicherweise nicht vollzugsfähig ist – in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br>(siehe auch Begründung wie zuvor) |
| | Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Kartierergebnisse zu Brutvögeln, Reptilien und Amphibien aus dem Jahr 2016 stammen. Zur „Haltbarkeit“ im Rahmen von Kartierungen erhobener Daten gibt es nach dem „FraPort Urteil“ eine klare Festlegung, dass artenschutzrechtliche Daten nach 5 Jahren veralten (Beschluss des VGH-Kassel zum Ausbau des Frankfurter Flughafens (Fraport-Urteil) vom 2. Januar 2009, VGH-Kassel, 11B 368/08.T). Diese „Frist“ kann jedoch durch regelmäßige Aktualisierungen im Gelände, die nicht den vollen Kartierumfang nach den jeweiligen Kartierstandards haben müssen, verlängert werden: Hierzu muss nachvollziehbar belegt werden, dass sich die grundsätzlichen Lebensbedingungen im Untersuchungsgebiet nicht verändert haben. Wichtig wären hierzu entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen UNB, um sicher | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br>Durch mehrere Geländebegehungen wurde festgestellt, dass sich die Lebensraumbedingungen in dem intensiv ackerbaulich genutzten Gebiet seit der Kartierung im Jahr 2016 nicht verändert haben. Daher ist nicht von einem anderen Artenspektrum auszugehen, als das, welches während der Kartierungen im Jahr 2016 ermittelt wurde.<br>Im Jahr 2019 fanden hierzu Abstimmungen mit der UNB statt. |

| | | |
|---|---|---|
| | zu stellen, dass die Kartierergebnisse weiter verwendet werden können. | |
| | Ebenso wird darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs, aber innerhalb des Wirkraums des Vorhabens Betroffenheiten zu berücksichtigen sind. Zu den artspezifischen Wirkräumen macht das Gutachten jedoch keine ausreichenden Angaben. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Die Artengruppe Brutvögel wurde im Plangebiet und einem 25 m-Untersuchungsraum untersucht (vgl. Teil II der Begründung, S. 14). Der Untersuchungsraum für die Amphibien und Reptilien ging in nördlicher und nordöstlicher Richtung weit über das Kartiergebiet hinaus (s. Kartierbericht). Es handelt sich um ein Gebiet, das bereits starken Störwirkungen unterliegt. Weitergehende Untersuchungsräume wurden daher als nicht erforderlich erachtet. |
| | Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß HZE 2018 bei einer Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen umfassende faunistische und floristische Untersuchungen durchzuführen sind. Die dabei entstehenden Artenlisten sind bei der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbote mit zu berücksichtigen. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Die gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich des B-Plans sind von direkten Eingriffen nicht betroffen. Um Beeinträchtigung zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan festgesetzt worden. Während der Kartierungen konnte zudem in den geschützten Biotopen keine besondere Lebensraumfunktion festgestellt werden. |
| | In Bezug auf das Thema „Ausweichmöglichkeiten“ (z. B. Braunkehlchen, Feldschwirl, …) müsste zunächst geprüft werden, ob diese benachbarten Habitate nicht bereits besetzt sind. Hierzu macht das Gutachten keine Aussagen, so dass die Einschätzung der Nichtbetroffenheit nicht mitgetragen werden kann. Insbesondere hinsichtlich des stark rückläufigen Bestands des Feldschwirls, muss auch hier eine verstärkte Relevanz („stark gefährdet“) gesehen werden, so dass abweichend von der Artenschutztabelle Vögel (LUNG 2016) hier ein Maßnahmenerfordernis gesehen wird. Die Maßnahme für die Feldlerche wird ausdrücklich begrüßt und es wäre die Frage, ob hier auch Maßnahmen für den Feldschwirl parallel oder im Umfeld/Brachfläche umsetzbar wären. | Dem Hinweis wird nicht gefolgt.<br>Während für die Feldlerche ein Brutvorkommen nachgewiesen wurde, konnte für die Arten Braunkehlchen und Feldschwirl lediglich ein Brutverdacht festgestellt werden. Zum Braunkehlchen: Durch die Planung kommt es nicht zu einem direkten Verlust des potenziellen Bruthabitats, welches zudem keine optimale Habitateignung aufweist. Störungsbedingte Auswirkungen werden im AFB aufgrund der im Bestand bereits geminderten Habitatqualität und der geplanten Anlage eines Pufferstreifens um das betreffende Soll als artenschutzrechtlich nicht relevant eingeschätzt.<br>Zum Feldschwirl: Der Feldschwirl ist ein Freibrüter der Krautzone und nicht durch das Vorhaben betroffen, da keine Lebensräume des Feldschwirls verloren gehen. Die Nachweise (Brutverdacht) liegen außerhalb des Plangebiets (s. AFB S. 18). |
| | Da das analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzeitenfenster der Maßnahmen VM 2 und VM 3 nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den | Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.<br>In der zum Artenschutz festgelegten Bauzeitenregelung werden bereits die früh brütenden Vogelarten berücksichtigt, siehe in der Begründung unter Pkt. 6 sowie in der Planzeichnung/Teil B unter IV. Hinweise, Pkt. 4.2: „Zum Schutz von Brutvögeln muss |

| | | |
|---|---|---|
| | Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld bzw. im Wirkraum des hier betrachteten Vorhabens vorkommen können, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen:<br>Ringeltaube - Anfang Februar<br>Amsel- Anfang Februar<br>(Erfassungszeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005)<br>Die in der Artenschutztabelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).<br>Daher erscheint z. B. eine Verkürzung der Zeiten für eine Baufeldberäumung als geeignet (z.B. bis Ende Januar).<br>Für direkt im Geltungsbereich potenziell brütende Arten wird die V1Ar als zwingend erforderlich angesehen. | die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.02. bis 15.09.) erfolgen“. Sie ist gleichbedeutend mit einer Bauzeit vom 16.09. bis 31.01.<br>Im Teil B unter IV. Hinweise, Pkt. 4.2 und in der Begründung unter Pkt. 6 wird folgender Satz ergänzt: „Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit (> 2 Wochen) unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.“<br>Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ist unter Pkt. 2.6 versehentlich noch ein anderer Brutzeitraum angegeben. Dieser wird entsprechend angepasst.<br>Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen wurde nicht ermittelt (vgl. Ausführungen im AFB auf S. 10f.).<br>Die Maßnahmen VM 2 und VM 3 gibt es in den Unterlagen zum B-Plan 3.7 nicht. |
| | <u>Brand- und Katastrophenschutz</u><br>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:<br>▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;<br>▪ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),<br>▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.<br><br>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke | Die Hinweise, die im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind, werden zur Kenntnis genommen, sowie dass aus Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes keine Bedenken bestehen.<br><br>Der Hinweis zum Löschwasser wird berücksichtigt und die Begründung unter Punkt 3.5.2 „Löschwasser/ Brandschutz“ entsprechend ergänzt. |

| | | |
|---|---|---|
| | betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.<br>Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. | |
| | <u>Kataster und Vermessung</u><br>Die Prüfung des o.g. B-Plan-Entwurfes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:<br><br>Planzeichnung Teil A<br>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.<br>Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.<br>Die Benennung des Plangebietes fehlt. Flurgrenzen/Gemarkungsgrenzen sind dargestellt, die jeweilige Flur/Gemarkung ist nicht benannt.<br><br>Begründung:<br>Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. | <br><br><br><br>Der Hinweis wird berücksichtigt.<br>Die Planzeichnung Teil A wird mit den Angaben Flur 45 und Gemarkung Stralsund ergänzt.<br><br><br><br><br><br><br><br>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt,<br>da die Bezeichnung der Plangrundlage bereits in Teil B unter IV. Hinweise, Pkt. 6 enthalten ist. |
| | <u>Abfallwirtschaft</u><br>Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zur o.g. Satzung wie folgt Stellung:<br>In der Hansestadt Stralsund wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, | <br><br><br><br><br><br>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung unter Pkt. 3.5.7 „Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft" entsprechend aktualisiert und ergänzt. |

| | | |
|---|---|---|
| | durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.<br>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.<br>Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße (Koppel-, Albert-Schweitzer- bzw. Agnes-Bluhm-Straße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist. | |
| 48 | **Hansestadt Stralsund,**<br>**untere Denkmalschutzbehörde**<br>Stellungnahme vom: 16.12.2021<br><br>In dem fraglichen Areal sind Bodendenkmale vorhanden (Fundplätze 358 und 376). Diese nehmen den gesamten südlichen Bereich ein. Daher sollte eine archäologische Begleitung der Tiefbaumaßnahmen erfolgen. | Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung unter Pkt. 6 „Durchführungsrelevante Hinweise“ wird dahingehend ergänzt, dass eine archäologische Begleitung im südlichen Bereich erfolgen sollte. |

# TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund

**Anträge**
**Vorlage Nr.: AN 0061/2018**
**öffentlich**

**Titel: Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen | Datum: | 15.05.2018 |
| Einreicher: | Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im Rahmen der geplanten Umgestaltung von Neuer Markt und Bahnhofsvorplatz die Wiedereinführung einer elektrisch betriebenen Straßenbahn zwischen Hauptbahnhof und Neuer Markt im Pendelverkehr realisierbar ist.

Begründung:

Über viele Jahrzehnte verfügte Stralsund über eine schienengebundene Straßenbahn, die 1966 stillgelegt wurde. Anknüpfend an diese Tradition könnte eine hochmoderne, autonom fahrende Bahn mit elektrischem Antrieb zwischen den beiden touristisch stark beanspruchten Punkten ein Alleinstellungs- und Identifikationsmerkmal für die Stadt werden und zudem das Transportproblem zwischen Bahnhof und Altstadt lösen helfen.

Durch den elektrischen Betrieb auf der vergleichsweise kurzen Strecke können die Vorteile des autonomen Fahrens mit den derzeit noch bestehenden Reichweitenbeschränkungen für elektrisch betriebene Fahrzeuge gut kombiniert werden. Zudem würden durch den Pendelverkehr häufige Abfahrtszeiten erreicht werden und diverse logistische Probleme wie Begegnung zweier Fahrzeuge gar nicht erst auftreten. Ob eine solche Lösung zwangsweise schienengebunden sein muss, oder über in den Boden eingelassene Sensoriken realisiert werden kann, wäre ebenfalls Gegenstand der Prüfung.

Die geplanten Umgestaltungen von Bahnhofsvorplatz und Neuer Markt bieten ein ideales Zeitfenster, um über grundsätzlich neue Wege für den ÖPNV nachzudenken und das Innovationspotential neuer Technologien zeitnah evaluieren zu können.

# TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP : 9.5**
**Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
**Vorlage: AN 0061/2018**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrags AN 0061/2018 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im Rahmen der geplanten Umgestaltung von Neuer Markt und Bahnhofsvorplatz die Wiedereinführung einer elektrisch betriebenen Straßenbahn zwischen Hauptbahnhof und Neuer Markt im Pendelverkehr realisierbar ist.

Beschluss-Nr.: 2018-VI-05-0801

Datum: 24.05.2018

Im Auftrag

gez.
Kuhn

# TOP Ö 4.1

**Auszug aus der Niederschrift**
**über die 05. Sitzung der Bürgerschaft am 24.05.2018**

**Zu TOP : 9.5**
**Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
**Vorlage: AN 0061/2018**
Herr Suhr begründet den eingebrachten Antrag ausführlich. Die Fraktion verfolgt das Ziel, die Idee des autonomen Fahrens in Kommunen aufzugreifen und so einen ökologischen Nährwert zu erreichen. Vor dem Hintergrund der historischen Bedeutung der Straßenbahn in Stralsund, soll die Überlegung einer Wiedereinführung einer elektrisch betriebenen Straßenbahn in die Neugestaltung des Neuen Marktes und des Bahnhofsvorplatzes miteinbezogen werden.

Herr van Slooten äußert sein Unverständnis über die Entfernung der geplanten Strecke. Die Fraktion verschließt sich nicht vor innovativen Verkehrskonzepten, welche den ÖPNV verbessern, gibt aber zu bedenken, dass in diesem Ausmaß kein Vorbildcharakter entsteht.

Herr Dr. Zabel bezieht sich auf den heutigen Zeitungsartikel in der Ostseezeitung und schlägt vor, das Thema zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zu verweisen.

Herr Haack befürwortet die Überlegungen zur Umsetzung neuer Beförderungsmittel, sieht aber in der Hansestadt Stralsund und auf der vorgeschlagenen Strecke keine Notwendigkeit. Er wirft die Idee eines fraktionsübergreifenden Antrages auf, welcher zum Inhalt die strukturelle Verbesserung des ÖPNV in Stralsund hat.

Herr Suhr unterstützt den vorgeschlagenen Verweisungsantrag.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrags AN 0061/2018 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im Rahmen der geplanten Umgestaltung von Neuer Markt und Bahnhofsvorplatz die Wiedereinführung einer elektrisch betriebenen Straßenbahn zwischen Hauptbahnhof und Neuer Markt im Pendelverkehr realisierbar ist.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen

Beschluss-Nr.: 2018-VI-05-0801

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Hoffmann

Stralsund, 01.06.2018

# TOP Ö 4.1

**Auszug aus der Niederschrift**
**über die 11. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 04.10.2018**

**Zu TOP : 4.1**
**Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
**Vorlage: AN 0061/2018**

Herr Bogusch erläutert, dass der Antrag als Impuls für weitere Gedankengänge, z.B. Strecke, Betriebsmittel oder Technologieeinsatz, verstanden wird. Er findet es problematisch, mit einem spurgebundenen System zu arbeiten, da dies größere infrastrukturelle Maßnahmen erfordert. Einfacher wäre es, wenn eine bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden könnte, z.B. Nahverkehr.
Perspektivisch gedacht, wäre ggf. die Nutzung des Gleises, welches zum Nordhafen führt, möglich. Mit dem aktuellen Hafenbetrieb ist diese Möglichkeit jedoch nicht vereinbar.
Herr Bogusch teilt weiter mit, dass der komplett autonome Betrieb von Fahrzeugen im Straßenverkehr technologisch derzeit noch nicht möglich bzw. problematisch ist. Daher muss geprüft werden, ob eine Streckenführung innerhalb des bestehenden Straßenverkehrs oder auf einer eigenen Trasse gewollt oder möglich ist.
Herr Bogusch ergänzt, dass auf Seiten der Verwaltung nicht die Kapazitäten vorhanden sind, große innovative Konzepte in dem Bereich zu entwerfen. Sollte die Idee weiterverfolgt werden, müsste ein Planungsbüro beauftragt und somit auch Geld dafür in den Haushalt eingestellt werden.

Herr Lastovka regt an, zu prüfen, ob Fördermittel vom Bund für die Thematik autonomes Fahren bereitgestellt werden.

Herr Bogusch erklärt, dass die Förderfähigkeit geprüft werden kann. Er merkt jedoch an, dass ein Eigenanteil durch die Hansestadt Stralsund in jedem Fall getragen werden müsste. Herr Bogusch stellt klar, dass, sollte der Antrag weiterverfolgt werden, die Verwaltung sich dem Projekt nicht versperrt und alle erforderlichen Maßnahmen treffen würde.

Herr Suhr weist darauf hin, dass gewisse Parameter zeitlimitierend wirken. Er nennt u.a. den Bezug zwischen Prüfung der Förderfähigkeit und dem Einstellen in den Haushalt. Außerdem merkt er an, dass bei der Streckenführung Neuer Markt/Bahnhof auch die Weiterentwicklung der laufenden Projekte berücksichtigt werden müsste. Herr Suhr erfragt, wie hoch der zeitliche Aufwand eingeschätzt wird, der auch die zeitlimitierenden Parameter berücksichtigt.

Herr Bogusch stellt klar, dass konkrete Zahlen bis zur nächsten Phase der Haushaltsplanung vorliegen müssten. Bis dahin müssten Aussagen zur Förderfähigkeit vorliegen und festgestellt sein, welchen Kostenrahmen das Projekt beansprucht. Zuvor müsste die Streckenführung diskutiert und das Potenzial dieser Strecke analysiert werden. Außerdem gilt es festzustellen, ob das Projekt aufgrund des innovativen Systems oder eines konkreten Bedarfs verfolgt wird. Hinsichtlich des Bedarfs hat Herr Bogusch jedoch Zweifel, da die Anbindung vom Bahnhof in die Altstadt durch den Nahverkehr mit mehreren Linien gewährleistet wird.
Bezüglich der Berücksichtigung der bereits laufenden Projekte kann Herr Bogusch keine Aussage zum zeitlichen Aufwand treffen.

Herr Lastovka konkretisiert die Frage nach der Zeitschiene, wenn diese hinsichtlich des Einsatzes innovativer Technologie beurteilt werden soll.

Herr Bogusch meint, dass die Prüfung bis Frühjahr/Sommer 2019 andauern könnte.

Herr van Slooten stellt klar, dass die bisher genannten Optionen nur funktionieren können, wenn sie in ein Verkehrskonzept für die Altstadt eingebettet sind. Er ist der Überzeugung, dass ein Stückwerk ohne Gesamtkonzept nicht zum Erfolg führen wird.

Herr Lastovka plädiert dafür, Fördermöglichkeiten für den Einsatz innovativer Modelle zu prüfen, um anschließend eine geeignete Nutzungsmöglichkeit in Stralsund auszuloten.

Herr Bogusch meint, dass zunächst Fördermöglichkeiten gefunden werden müssten. Im fortschreitenden Verfahren müssten dem Zuwendungsgeber dann klare Fakten genannt werden. Er tendiert dazu, erst ein passendes Förderprogramm und die damit verbundenen Fördervoraussetzungen zu finden. Wenn dann eine Fördermöglichkeit besteht, müssten die konkreten Ziele und Einsatzmöglichkeiten anschließend diskutiert werden. Andernfalls müsste festgestellt werden, dass der Antrag nicht weiter verfolgt werden kann.

Herr Lastovka begrüßt den Vorschlag von Herrn Bogusch zur Vorgehensweise und stellt diesen wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Der Tagesordnungspunkt wird bis zum Vorliegen des Prüfergebnisses auf die Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 21.02.2019 vertagt.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 14.11.2018

# TOP Ö 4.1

**Auszug aus der Niederschrift**
**über die 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 21.02.2019**

**Zu TOP : 4.3**
**Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
**Vorlage: AN 0061/2018**

Herr Bogusch teilt mit, dass seitens der Verwaltung der Antrag in der Betrachtung auf autonomes Fahren ausgeweitet wurde. Auch die Frage der Streckenführung wird dahingehend ausgelegt, wo autonomes Fahren realisiert werden könnte. Hinsichtlich der Fördermöglichkeiten im Bereich autonomen Fahrens liegt noch kein abschließendes Prüfergebnis vor.
Herr Bogusch informiert, dass die Technologie und die rechtliche Betrachtung des autonomen Fahrens noch am Anfang stehen. Bisher realisierte Projekte finden nicht im öffentlichen Raum statt.
Zu den Förderungen berichtet Herr Bogusch, dass auf Landesebene bisher keine Fördermöglichkeiten bestehen. Förderungen auf Bundesebene beziehen sich im Schwerpunkt noch auf die Bereiche Forschung und Entwicklung.
Herr Bogusch führt weiter aus, dass die Verwaltung drei Ansätze in Erwägung zieht.
So wurde Kontakt zur ATI GmbH aufgenommen, die sich mit der Thematik autonomes Fahren auseinandersetzt. Sowohl durch die ATI GmbH als auch durch die HOST wird die Möglichkeit eines Forschungsprojektes gesehen. In der kommenden Woche findet diesbezüglich ein Gespräch mit der ATI GmbH statt.
Als weiterer Ansatz wäre die Bereitstellung einer „Teststrecke“ für ein Unternehmen aus dem Bereich Systementwicklung denkbar. Es wurde daher Kontakt zu einem französischen Unternehmen aufgenommen.
Als dritten Ansatz nennt Herr Bogusch die Förderungsmöglichkeiten im Bereich ÖPNV durch das Land, z.B. im Bereich Mahnkesche Wiese und Nutzung der vorhandenen Spuren/Gleisanbindung.
Herr Bogusch betont, dass zu den drei Ansätzen noch keine konkreten Ergebnisse vorliegen. Die Verwaltung verfolgt das Thema jedoch intensiv.

Herr Suhr erfragt, ob die Förderkulisse mit einer spurgebundenen Lösung in Verbindung mit dem ÖPNV leichter zu erreichen ist. Des Weiteren möchte er wissen, wie die Finanzierung bei den Pilotprojekten (Humboldt-Universität, Charitè) erfolgte.

Herr Bogusch meint, dass die Förderwahrscheinlichkeit nicht prioritär davon abhängt, ob das Projekt spurgebunden ist oder nicht. Er hält die Umsetzungsmöglichkeiten bei einem spurgebundenen System für eher gegeben.

Frau Person ergänzt, dass das Pilotprojekt an der Humboldt-Universität durch das Bundesumweltministerium mit 4,1 Mio. € gefördert wurde.

Herr Prof. Dr. Eilsberger schlägt vor, die Thematik im Rahmen einer Diplomarbeit durch eine/n Studentin/en der HOST näher analysieren zu lassen.

Herr Bogusch bestätigt, dass Unterstützung durch die HOST dienlich sein kann. Daher wurde bereits der Kontakt zur HOST aufgenommen.

Herr Lastovka dankt für die Ausführungen und bittet die Verwaltung, dem Ausschuss zu berichten, sofern nähere Ergebnisse vorliegen.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 14.03.2019

Hansestadt Stralsund

**Anträge**
**Vorlage Nr.: AN 0063/2018**
**öffentlich**

**Titel: Änderungsantrag zu TOP 9.5 Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof**
**Einreicher: Dr. R. Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | Fraktion CDU/FDP | Datum: | 24.05.2018 |
| Einreicher: | Zabel, Ronald, Dr. med. | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Verweisung des Antrages zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung um weitere alternative Konzepte und deren Kosten zu prüfen.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

**TOP Ö 4.2**

Hansestadt Stralsund

**Anträge**
**Vorlage Nr.: AN 0009/2022**
**öffentlich**

**Titel: Wegbefestigung von der Maxim-Gorki-Straße 32 zum Parkplatz**
**Einreicher: Fraktion DIE LINKE**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | Fraktion DIE LINKE | Datum: | 17.01.2022 |
| Einreicher: | Buxbaum, Bernd | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Befestigung des Trampelpfades vom Gebäude der Maxim-Gorki-Straße 32, Ausgang (Südost) vom Tanzsportclub Blau-Weiß Stralsund e.V. und Rosis Waschsalon bis zum Parkplatz, zu veranlassen.

**Begründung:**
Aus dem natürlichen Bedürfnis der Fußgänger nach kurzen Wegen, hat sich von dem Parkplatz an der Maxim-Gorki-Straße 32, ein Trampelpfad, als kürzeste Verbindung zu dem Plattenweg gebildet, der zu dem Gebäude der Maxim-Gorki-Straße 32 führt.

Es ist zu registrieren, dass auch bei regnerischen Wetter von fast allen dieser Trampelpfad benutzt wird, um den Waschsalon oder den Tanzsportclub zu erreichen, die ihren PKW auf diesem Parkplatz abstellen. Der Grund ist der, dass bei der Planung des Parkplatzes nicht die ausgesprochen große Abneigung des Fußverkehrs, Umwege zu laufen, berücksichtigt worden ist.

Auf dem beigefügten Bild ist die Lage des zu befestigenden Fußweges ersichtlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die notwendigen Kosten, sind aus dem Haushalt 2022, Produkt 54.1.01, Gemeindestraßen, 52338000 Straßen, Wege, Plätze und Verkehrslenkungsanlagen zu finanzieren und bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2022 mit einzuplanen.

# TOP Ö 4.2

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP: 9.6**
**Wegbefestigung von der Maxim-Gorki-Straße 32 zum Parkplatz**
**Einreicher: Fraktion DIE LINKE**
**Vorlage: AN 0009/2022**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0009/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Befestigung des Trampelpfades vom Gebäude der Maxim-Gorki-Straße 32, Ausgang (Südost) vom Tanzsportclub Blau-Weiß Stralsund e.V. und Rosis Waschsalon bis zum Parkplatz, zu veranlassen.

Beschluss-Nr.: 2022-VII-01-0786

Datum: 27.01.2022

Im Auftrag

gez. Kuhn

# TOP Ö 4.2

**Auszug aus der Niederschrift**
**über die 01. Sitzung der Bürgerschaft am 27.01.2022**

**Zu TOP: 9.6**
**Wegbefestigung von der Maxim-Gorki-Straße 32 zum Parkplatz**
**Einreicher: Fraktion DIE LINKE**
**Vorlage: AN 0009/2022**

Herr Buxbaum erläutert den vorliegenden Antrag. Die Lebensqualität in der Stadt könnte dadurch ein klein wenig verbessert werden.

Herr Dr. Zabel regt an, auch andere Örtlichkeiten hinsichtlich der Befestigung von Trampelpfaden zu prüfen. Er beantragt für die Fraktion CDU/FDP die Verweisung des Antrages in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung. Die sich aus der Prüfung durch die Verwaltung ergebenden erforderlichen finanziellen Mittel zur Wegebefestigung könnten dann ggf. im Haushalt 2023 Berücksichtigung finden.

Herr Paul stellt fest, dass kein weiterer Redebedarf besteht und lässt über den Antrag auf Verweisung abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0009/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Befestigung des Trampelpfades vom Gebäude der Maxim-Gorki-Straße 32, Ausgang (Südost) vom Tanzsportclub Blau-Weiß Stralsund e.V. und Rosis Waschsalon bis zum Parkplatz, zu veranlassen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2022-VII-01-0786

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 09.02.2022