

## Bekanntmachung

Die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 12.05.2022 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

### Hinweis:

Die Teilnahme am öffentlichen Teil der Ausschusssitzung gilt für 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 wird empfohlen

Weitere Änderungen bleiben vorbehalten.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 21.04.2022
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0030/2022
  - 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0032/2022
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
  - 4.1 Bereichsschutz für die Sarnowstraße  
Einreicher: SPD-Fraktion  
Vorlage: AN 0056/2022
  - 4.2 Wiederaufbau eines Stadttorees zur 800 Jahrfeier  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
Vorlage: AN 0022/2022
  - 4.3 Carsharing
- 5 Verschiedenes

## Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 6.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund  
„Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der  
Werftstraße“  
Vorlage: B 0020/2022
- 6.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund  
„Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“  
Vorlage: B 0021/2022
- 7 Unterrichtung nach § 38 Absatz 5 Satz 4 KV MV
- 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 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 21.04.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:55 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

#### stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Jürgen Suhr

#### Mitglieder

Herr Christian Binder

ab 17:01Uhr

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

#### Vertreter

Herr Bernd Buxbaum

Vertretung für Herrn Jan Gottschling

Herr Bernd Röll

Vertretung für Frau Ute Bartel

Herr Daniel Ruddies

Vertretung für Herrn Volker Borbe

#### Protokollführer

Frau Gaby Ely

#### von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Frau Kirstin Gessert

Herr Helfried Heubner

Herr Dr. Frank-Bertolt Raith

Herr Luca Joel Ramlow

Frau Heidi Waschki

Frau Karin Zech

#### Gäste

Herr Peter Mühle

Frau Merle Siebert

Frau Wenke Büssow-Krämer

## **Tagesordnung:**

- 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  
Vorlage: B 0024/2022
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1** Straßenbahn zwischen Neuer Markt und Hauptbahnhof  
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
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 Hafenkante
- 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 zu Beginn der Sitzung 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

### **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.03.2022**

Die Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.03.2022 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

### **zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen**

#### **zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbegebiet Stralsund Süd" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: B 0024/2022**

Herr Bauschke begrüßt Frau Zech und übergibt ihr das Wort.

Frau Zech erläutert das bisherige Verfahren ausführlich. Es liegt der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Beratung vor. Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, welches eine Größe von 23 Hektar (ha) hat.

Dazu gibt Frau Zech die derzeitige Nutzung der Fläche an und geht auf zukünftige Vorhaben ein. Dabei erklärt sie, dass überwiegend große zusammenhängende Gewerbeflächen, unter Berücksichtigung der Biotope und Leitungen, entstehen sollen. Frau Zech teilt außerdem mit, dass eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 12m festgelegt wurde. Die Flächen befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum. Über zwei Flurstücke wird derzeit mit den Eigentümern noch verhandelt. Zudem finden externe Ausgleichsmaßnahmen statt, die zum einen eine extensive Wiesenfläche und zum anderen eine Aufforstung beinhalten.

Herr Buxbaum geht darauf ein, dass sich die Flächen im Kirchen- oder Stiftungseigentum befinden. Er fragt, ob diese Eigentumsverhältnisse bestehen bleiben oder der Erwerb der Flächen erfolgen soll.

Frau Zech sagt, dass die größere Fläche im Eigentum der Kirche mit einer anderen getauscht werde und das kleinere Areal von der Brunst-Weber Stiftung im westlichen Bereich von der Stadt erworben werden soll.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen zur Vorlage.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0024/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

#### **zu 4      Beratung zu aktuellen Themen**

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

Herr Bogusch geht auf die bisherigen Überlegungen ein. So sollte sich nicht zwingend an die vorgegebene Strecke gehalten werden und fraglich war auch, ob es sich um ein spurgebundenes Projekt handeln muss. Nach Beteiligung an einem Projektauftrag hat die Hansestadt Stralsund den Zuschlag nicht erhalten.

Dennoch wird die Strecke Mahnkesche Wiese – Hafeninsel zur Nutzung eines autonom fahrenden Fahrzeugs auch aus touristischer Sicht als attraktiv eingeschätzt.

Da eine schienenungebundene Lösung derzeit leichter umzusetzen wäre und Gleise vorhanden sind, wird diese Variante bevorzugt.

Der momentane Betrieb im Nordhafen führt allerdings dazu, dass das Projekt kurzfristig nicht umsetzbar ist. Da mittelfristig angedacht ist, dass sich der Hafen aus dem nördlichen Bereich zurückzieht, könnten in das Haushaltsjahr 2023 Gelder für eine Machbarkeitsstudie eingestellt werden.

Herr Bogusch nennt ein Projekt aus Monheim als Beispiel. Dort wurden 5 Fahrzeuge angeschafft, von denen immer drei im Einsatz sind. Eine Strecke von ca. 2,7 km wird im 15 Minutentakt bedient. Die Höchstgeschwindigkeit der Fahrzeuge liegt bei 16 km/h. Problematisch sieht Herr Bogusch, dass auf den Fahrzeugen immer eine Begleitperson mitfahren muss, die im Bedarfsfall eingreifen kann.

Herr Suhr begrüßt die Vorschläge der Verwaltung, merkt aber an, dass es in den vergangenen zwei Jahren durchaus rechtliche Änderungen gegeben haben könnte. Beispielfähig nennt er ein Projekt an der Charité, wo der Betreiber ein Projekt mit autonom fahrenden Fahrzeugen abgibt, damit es an die Deutsche Bahn angegliedert werden kann. Aus seiner Sicht sollte auch weiterhin die schienenungebundene Variante geprüft werden. Außerdem erfragt Herr Suhr, ob die Hochschule in das Vorhaben mit eingebunden ist.

Aufgrund der Tatsache, dass das Projekt bisher zurückhaltend betrachtet worden ist, gab es bisher keine Gespräche mit der Hochschule. Herr Bogusch sichert zu, dass die Hochschule einbezogen wird, sobald das Projekt wiederaufgenommen wird.

Herr Röhl weist auf die hohen Kosten für das Projekt in Monheim hin. Die Kosten liegen bei jährlich 2 Millionen €.

Herr Suhr erklärt, dass er es für sinnvoll hält, dass Projekt weiter zu prüfen, auch aufgrund der Argumente, die in die heutige Diskussion eingeflossen sind. Sollte sich herausstellen, dass ein solches Vorhaben zu teuer ist, kann es immer noch abgelehnt werden.

Der Abteilungsleiter für Straßen und Verkehrslenkung bestätigt, dass häufig nur die Erstan-schaffung gefördert wird und die Betriebskosten dann von der Stadt oder einem Sponsor getragen werden müssen.

Herr Bogusch macht deutlich, dass ein Votum des Ausschusses nötig ist, ob das Projekt umgesetzt werden soll. Da eine Machbarkeitsstudie auch Kosten verursacht, wird diese nicht grundlos und ohne Zustimmung in Auftrag gegeben.

Herr Haack weist darauf hin, dass die Diskussion deutlich von dem Ursprungsantrag ab-weicht. Er bemängelt die hohen Kosten und stellt in Frage, ob die Touristen wirklich die kur-ze Strecke gefahren werden müssen.

Er plädiert wie Herr Röhl für einen kostenfreien Nahverkehr.

Auf die Frage von Herrn Mühle erwidert Herr Bogusch, dass schon in der ersten Diskussion von der Strecke abgewichen und herausgestellt wurde, dass auch andere Strecken möglich sind.

Die jetzt vorgestellte Strecke führt ebenfalls über den Hauptbahnhof.

Herr Suhr hält eine Prüfung für sinnvoll, auch weil ein Vergleich mit der Stadt Monheim auf-grund der unterschiedlichen Voraussetzungen nicht möglich ist.

Herr Bauschke schlägt vor, den Ursprungs- und Änderungsantrag als erledigt zu betrachten, da die vorgeschlagene Strecke von der Verwaltung nicht weiterverfolgt wird.

Das Thema soll jedoch zur Beratung in die Fraktionen verwiesen werden und in drei Mona-ten erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Herr Bauschke stellt den Vorschlag zur Abstimmung.

Somit werden sowohl der Ursprungs- als auch der Änderungsantrag für erledigt erklärt.

Der Präsident der Bürgerschaft wird über das Beratungsergebnis informiert.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

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

Frau Waschki erläutert, dass der Trampelpfad in der Maxim-Gorki-Straße mit Brechsand befestigt wurde. Das Amt für Stadtwirtschaftliche Dienste ist für jeden Hinweis zu anderen Trampelpfaden dankbar. Den Mitarbeiter/innen ist es nicht möglich, jeden Pfad zu kennen.

Herr Bubaum bedankt sich bei Frau Waschki. Er sagt aber auch, dass nicht jeder Trampel-pfad eine Befestigung benötigt. Die von Herrn Buxbaum zur Verfügung gestellten Bilder mit weiteren Trampelpfaden werden von der Geschäftsführung des Ausschusses an die Leiterin des Amtes 68 weitergeleitet.

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, dass Aufgrund der ausgeführten Arbeiten der Verwaltung, der Antrag als umgesetzt betrachtet wird.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

### zu 4.3      **Aktueller Sachstand Sanierung Hafenkante**

Mit Hilfe zweier Pläne erläutert Herr Bogusch die laufenden Bauarbeiten. Momentan werden die Flächen zwischen dem Ozeaneum und dem Hansakai (Liegeplatz 6) saniert. Er geht auf den Abriss bzw. die Neuerrichtung von Gittermasten ein und zeigt an Hand eines Lageplanes, in welchem Bereich die Wassertreppe entstehen soll. Außerdem wird durch die Bauarbeiten eine Neuordnung der Sondernutzungsflächen erfolgen. So soll an die Sondernutzungsflächen ein Bereich mit geschnittenem Pflaster angrenzen, welcher guten Komfort für die Fußgänger bietet. Zurzeit werden sowohl land- als auch wasserseitig Arbeiten von verschiedenen Firmen durchgeführt.

Die Rammarbeiten für die neue Spundwand sind abgeschlossen. Jetzt wird der Zwischenraum zwischen der alten und der neuen Spundwand verfüllt und nachverdichtet. Anschließend wird die alte Konstruktion abgerissen. Geplant ist, dass die Arbeiten wasserseitig bis Oktober 2022 abgeschlossen sind.

Landseitig wurden bisher die nötigen Anschlüsse verlegt, zum Teil auch in bereits fertiggestellten Bereichen. Außerdem werden noch zwei zusätzliche Trafostationen errichtet. Eine der beiden Trafostationen wird dazu dienen, den mit Leuchten dargestellten und in die Freifläche integrierten Heringsschwarm mit Strom zu versorgen. Weiterhin sollen bis Mai die Freisitzflächen fertiggestellt werden.

Insgesamt soll die Maßnahme Mitte nächsten Jahres abgeschlossen sein. Herr Bogusch erklärt, dass der Zeitplan bisher nicht ganz eingehalten werden konnte, dass Projekt insgesamt aber gut vorankommt.

Auf die Frage von Herrn Haack antwortet Herr Bogusch, dass bezüglich der Kosten noch Nachtragsangebote erwartet werden und die Preissteigerung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden kann.

Auf Nachfrage erklärt der Abteilungsleiter für Straßen und Verkehrlenkung, dass für die Sonnenschirme und für den Windschutz Gründungen vorgenommen worden sind, um ein einheitliches Bild zu schaffen.

Herr Buxbaum erkundigt sich, ob im Fußgängerbereich Lampen eingelassen werden sollen. Herr Bogusch erklärt, dass es im Bereich der Granitplatten keine Veränderungen geben wird. Die Verwendung der Leuchtsteine (220) soll dazu dienen, einen Heringsschwarm darzustellen. Herr Bogusch betont, dass Steine gewählt worden sind, die den auftretenden Belastungen standhalten.

Herr Haack erfragt, wie die Abstimmungen bzw. die Zusammenarbeit mit den Gastronomen aus Sicht der Stadt eingeschätzt wird.

Herr Bogusch teilt mit, dass die Abstimmungen mit den Gastronomen sehr intensiv waren und es mehrere Vororttermine gab. Durch die Maßgabe, ein einheitliches Bild zu erschaffen, können Einzelne ihre bisher verwendeten Elemente nicht mehr verwenden.

Herr Mühle erfragt abschließend, ob die Lichtmasten rund um das Areal, welche zum Teil umgefahren werden, erneuert werden. Herr Bogusch führt aus, dass für den Austausch der Pollerleuchten Geld in den Haushalt eingestellt wurde. Durch die Neugestaltung der Hafensinsel soll außerdem der Fahrzeugverkehr in diesem Bereich deutlich eingeschränkt werden.

Nachdem es keinen weiteren Redebedarf gibt, schließt der Ausschussvorsitzende den Tagesordnungspunkt.

**zu 5      Verschiedenes**

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

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

Herr Bauschke stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57,, der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	07.04.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung		

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft hat am 20.06.2019 für das Areal des ehemaligen Fleischverarbeitungsbetriebes die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Im März bis April 2021 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit statt.

Am 23.09.2021 hat die Bürgerschaft den Entwurf gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung wurde im November bis Dezember 2021 durchgeführt. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss beendet werden, um mit Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Anlass und Ziele der Planung:

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund ist die Absicht der Stadt, die Fläche im Inneren des Quartiers für eine Bebauung zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnungsbauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57, die Flurstücke 60/6 und jeweils teilweise 46/9 und 46/10.

Das ca. 0,46 ha große Areal wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Grundstücke Tribseer Damm 54 bis 57,
- im Nordosten durch die Grundstücke Tribseer Damm 57a und 58/58a sowie das

- Straßenflurstück 59/2 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südosten durch das Flurstücke 60/3 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südwesten durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Toyota Autohaus Schütt & Ahrens).

#### Städtebauliches Konzept:

Der brach gefallene innenliegende Bereich des Quartiers wird mit einem kompakten Bauensemble wieder einer adäquaten, innerstädtischen Nutzung zugeführt, die an historische Baustrukturen in neuer Form anknüpft. Das Ensemble aus 6 Einzelgebäuden im Plangebiet vermittelt in der differenzierten Geschossigkeit von dem Blockrand zur Bestandssituation im Inneren durch Reduzierung der Anzahl der Wohngeschosse von außen nach innen.

Der erforderliche ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Fahrradstellplätze sind in Freiaufstellung und in der Tiefgarage vorgesehen. Kurzzeitstellplätze werden im Zufahrtbereich errichtet. Im Zufahrtbereich ist ebenfalls ein zentraler Standort für Müllbehälter geplant, welcher vom öffentlichen Straßenraum gut erreicht werden kann. Auf der intensiv begrünten Tiefgarage sollen eine Spielfläche und ein kleiner Quartiersplatz entstehen.

#### Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 4).

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) sowie dem zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als allgemeines Wohngebiet gefasst. Der Gebietscharakter soll vorwiegend durch das Wohnen bestimmt werden. Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 (2) BauGB).

Es sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner
- Anlagen für soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe (§12 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage und damit in einer kompakten Stellplatzanlage untergebracht werden. Die Zufahrt ist so angeordnet, dass ein sehr kurzer Weg vom öffentlichen Straßenraum bis zur Tiefgarage entsteht, der Fahrverkehr reduziert. Die GRZ darf durch die mit der Tiefgarage unterbaute Fläche überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8, wenn die Deckenkonstruktion intensiv begrünt (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) ausgebildet wird.

### Festsetzungen zur Gestaltung gemäß §12 (3) BauGB

Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss die Fassade allseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Als Ausnahme darf die Außenwand der Erschließungskerne bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden. Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Flachdächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bestellt werden, eine Begrünung erhalten. Auf den Dächern sichtbare Energieanlagen/ Photovoltaikanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Traufkante bzw. zur Fassade installiert werden.

### Grünflächen

Die unbefestigte Fläche auf der Tiefgaragendecke ist mit 30 cm Dachbegrünungssubstrat zu versehen. Es ist Gebrauchsrasenansaat vorzunehmen. Weiterhin sind Zwerg- und Kleinsträucher laut Artenlisten des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

Alternativen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes in der vorgesehenen Dimension und Tiefe. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht bei Satzungsbeschluss die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 4 abgewogen.
2. Auf der Grundlage des § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ gelegen im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Vorstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom April 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom März 2022 wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Zwischen dem Vorhabenträger der Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund, der Stadt und der REWA mbH wird vor Satzungsbeschluss der Bürgerschaft ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das

Bauvorhaben zu realisieren.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss  
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1\_vB 22\_Planzeichnung und Text  
Anlage 2\_vB 22\_Vorhaben- und Erschließungsplan  
Anlage 3\_vB 22\_Begründung  
Anlage 4\_vB 22\_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“

## Planzeichenerklärung

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung - PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1, ABS. 2 UND § 12 ABS. 3A BAUGB, §§ 1 UND 8 BAUNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
 OK: 18,85m maximale Höhe der Gebäudeoberkante über NHN

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)

o offene Bauweise  
 Baugrenze

### 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

— Straßenbegrenzungslinie

### 5. 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 25 UND ABS. 6 BAUGB)

● Anpflanzen von Bäumen

### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgründung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage  
 P ruhender Verkehr  
 Mü Aufstellfläche nur zur Abholung von Haushaltsmüll  
 Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 FD Dachform: Flachdach

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▼ Zufahrt  
 4,0m Maßkette/Bemaßung  
 Rampe - Einfahrt zur Tiefgarage  
 Feuerwehruzufahrt  
 priv privater Stellplatz

### III. PLANGRUNDLAGE

46/70 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer mit o vermarkten und - unvermarkten Grenzpunkten  
 58 Gebäude mit Hausnummer  
 5,9 natürliche Geländehöhe über NHN nach DHNN 92  
 Zaun

## Teil A - Planzeichnung

Gemarkung Stralsund  
 Flur 57

Maßstab 1: 500



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 20.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 10 am 15.09.2019 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPlG M-V mit Schreiben vom 29.10.2019 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Erörterung gem. § 13a Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist coronabedingt als Projekt-Präsentation auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und im Bau- und Planungsportal M-V vom 23.03.2021 bis 12.04.2021 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 23.09.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“, 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 05.11.2021 bis 06.12.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungzeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter [www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://plan.geodaten-mv.de/Bauetlpläne> 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“, 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

Hansestadt Stralsund, den .....  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den .....  
 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den .....  
 Der Oberbürgermeister

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

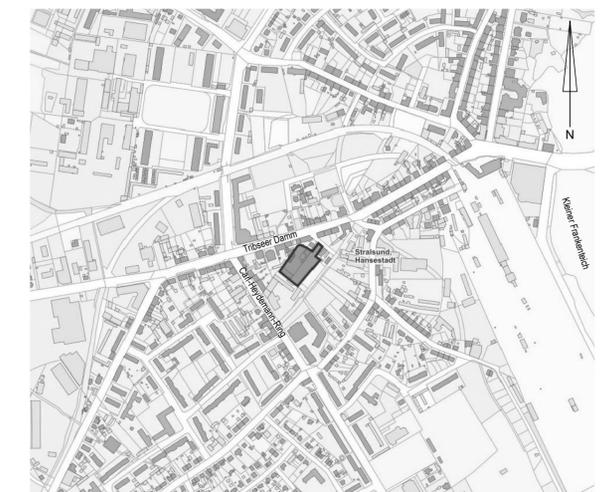
Hansestadt Stralsund, den .....  
 Der Oberbürgermeister

## Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“, gelegen im Stadtteil Tribseer Vorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" Satzung

April 2022



Übersichtskarte (unmaßstäblich)  
 Auszug aus dem Geodatenportal M-V vom 22.10.2019

## Teil B - textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1.) Zulässige bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO festgesetzt.  
 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 Abs. 2 BauGB).

Es sind zulässig:  
 - Wohngebäude (Mehrgenerationenwohnen oder altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot)  
 - Anlagen und Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke  
 - Räume für freie Berufe (§ 12 BauNVO)

Unzulässig sind:  
 - Ferienwohnungen

#### 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl darf über das in §19 Abs. 4 BauNVO regelhaft zulässige Maß von 50% hinaus mit intensiv begrüntem (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Teilversiegelte Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, deren Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigt, werden mit dem Faktor 0,5 auf die GRZ angerechnet.

#### 1.1.3) Gebäudehöhe (Höchstmaße) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Antennen, Masten, Kaminen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### 1.1.4) Überbaubare Grundstücksfläche

In unterirdischen Garagen (TGA) sind Gemeinschaftsgaragen und zusätzliche Stellplätze zulässig.

Für Gebäude sind Vorsprünge von der Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis 0,30 m ausnahmsweise zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mind. 2,0 m entfernt bleiben (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 1.1.5) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die als "Feuerwehruzufahrt" im Planteil gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### 1.2) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.2.1) Pflanzstandorte  
 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

#### 1.2.2) Gestaltungsmaßnahmen

G1 Die unbefestigte Hoffläche auf der Tiefgaragedecke ist, außerhalb der Wege, der Fahrrad- Aufstellflächen und Terrassenflächen, mit 30 cm Dachbegrünungssubstrat zu versehen. Es ist Gebrauchsrasensaat vorzunehmen. Weiterhin sind Zwerg- und Kleinsträucher laut Artenlisten 1+2 des Grünordnerischen Fachbeitrages zu pflanzen.

#### G2 Auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes außerhalb der Tiefgarage sind Bäume laut Artenliste 3 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

#### 1.3) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.3.1) Ausbildung des obersten Geschosses  
 Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade allseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringend auszuführen. Als Ausnahme zulässig ist der Erschließungskern, dessen Außenwand bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

#### 1.3.2) Balkongeländer

Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

#### 1.3.3) Dächer

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

#### 1.3.4) Dachbegrünung

Die Flachdächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen, sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bestell werden, eine Begrünung erhalten.

#### 1.3.5) Energieanlagen

Auf den Dächern sichtbare Energieanlagen/ Photovoltaikanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Traufkante, bzw. zur Fassade installiert werden.

### II. Hinweise

#### II.1) Bodenkennmale

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 Bodenkundepflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### II.2) Bodenschutz

Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu beproben und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit > Z2 entspricht,

ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen."

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

#### II.3) Artenschutz

II.3.1) Vermeidungsmaßnahmen  
 V1: Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und Bautätigkeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld nach der Baufeldfreimachung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.

#### II.4) Plangrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern Anders Frank Böhne, Möskenweg 10a, 17454 Ostseebad Zinnowitz vom 14.12.2017 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte. Höhenbezugssystem DHNN 92, Lagebezugssystem ETRS 89. Längenangabe und Höhenangaben in Meter.

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“

Planzeichnung VEP

Maßstab 1: 500



Planzeichenerklärung

- |  |  |  |                                     |  |  |
|--|--|--|-------------------------------------|--|--|
|  | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |  | private Verkehrsfläche              |  | Dachbegrünung                                |
|  | Einfahrt Tiefgarage  |  | privater Parkplatz                  |  | III Anzahl Vollgeschosse                     |
|  | Spielfeld  |  | Baum Neupflanzung                   |  | natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 92 |
|  | Hoffläche  |  | Tiefgarage                          |  | Zaun   |
|  | befestigte Hoffläche, Wege                                     |  | Gebäude, Neubau                     |  | Flurstücksgrenzen mit -nummer                |
|  |  |  | hervorspringende Bauteile (Balkone) |  | Maßkette / Bemaßung in Metern                |

Innenhofansicht 1 | Ansicht von Nordwesten



Innenhofansicht 2 | Ansicht von Südwesten



TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN / 08.02.2021  
Maßstab der Ansichten: 1:300

## Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57". Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" wurde durch die Bürgerschaft am ..... beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" wird hiermit ausgefertigt.

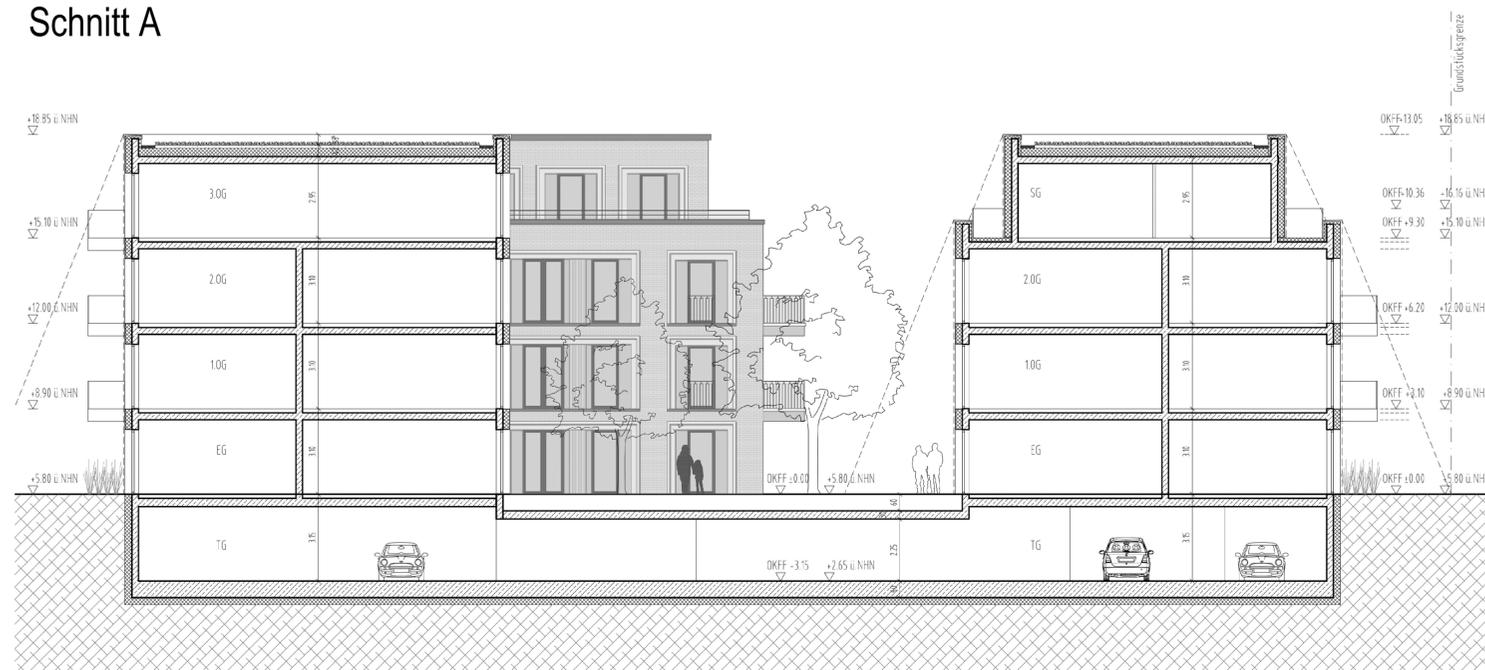
Hansestadt Stralsund, den .....

Der Oberbürgermeister

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"

Satzung April 2022

Schnitt A



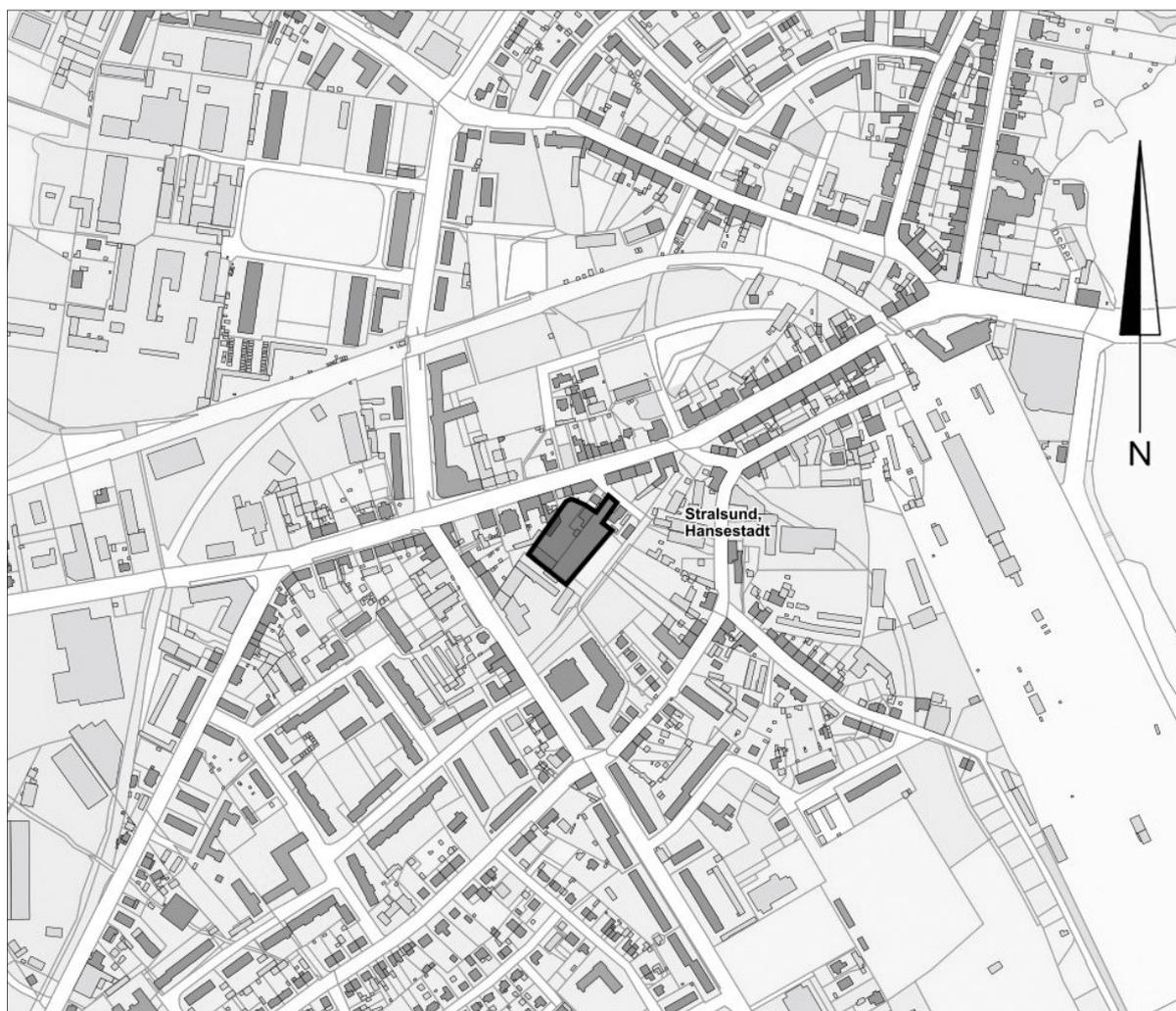
TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN / 08.02.2021

Maßstab 1: 150

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"

Begründung

April 2022



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

Bearbeitung:

**stadtbau**.architekten<sup>nb</sup>

architekt lutz braun | johannesstraße 1 | 17034 Neubrandenburg | Tel. 0395 363171-52 |  
[info@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:info@stadtbauarchitekten-nb.de)

Kunhart Freiraumplanung

Kerstin Manthey-Kunhart | Gerichtsstraße 3 | 17033 Neubrandenburg | Tel.: 0395 422 51 10 |  
kunhart@gmx.net

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"

---

Hansestadt Stralsund

Der Oberbürgermeister  
Herr Dr. Badrow

Amt für Planung und Bau  
Amtsleiter, Herr Dr. Raith

Badenstraße 17  
18439 Stralsund

Tel.: 03831 252 870

Abteilung Planung und Denkmalpflege

Abteilungsleiterin, Frau Gessert  
E-Mail: [kgessert@stralsund.de](mailto:kgessert@stralsund.de)

Frau Wunderlich  
E-Mail: [awunderlich@stralsund.de](mailto:awunderlich@stralsund.de)

Vorhabenträger:

**Behn & Langhoff**  
**Projektentwicklung UG**

Carl-Heydemann-Ring 55  
18437 Stralsund

Tel.: 03831 3747-0

Städtebauliche Planung:

**stadtbau.architekten.nb**  
Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner

Augustastrasse 16  
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun  
E-Mail: [braun@architekturfabrik-nb.de](mailto:braun@architekturfabrik-nb.de)

Beratende Fachplaner:

**Kunhart Freiraumplanung**

Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 422 51 10

Kerstin Manthey-Kunhart  
Email: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

Datum:

April 2022

Stand:

Satzung

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22  
"Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"**

## INHALT

<b>TEIL I - BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
1	Anlass ..... 8
1.1	Anlass und Ziele der Planung ..... 8
1.2	Räumlicher Geltungsbereich ..... 9
1.3	Verfahren ..... 9
1.3.1	Verfahren nach §13 a BauGB ..... 9
1.3.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan ..... 10
1.3.3	Verfahrensschritte ..... 10
1.4	Plangrundlage ..... 10
1.5	Vorhabenträger ..... 10
1.6	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ..... 11
2	Übergeordnete Planungen ..... 12
2.1	Vorgaben der Raumordnung ..... 12
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ..... 12
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ..... 13
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes ..... 14
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes ..... 15
2.4	Klimaschutz ..... 15
3	Städtebauliche Ausgangssituation ..... 16
3.1	Umgebung des Plangebietes ..... 16
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes ..... 16
3.3	Planungsrechtliche Situation ..... 16
3.4	Erschließung ..... 16
3.5	Soziale Infrastruktur ..... 18
3.6	Natur und Landschaft ..... 18
3.7	Immissionen ..... 19
3.7.1	Überblick ..... 19
3.7.2	Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ..... 20
3.8	Baugrund und Altlasten ..... 21

4	Inhalt des Planes.....	23
4.1	Städtebauliches Konzept .....	23
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	26
4.2.1	Gebäudehöhe (Höchstmaße) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	27
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	27
4.4	Immissionsschutz .....	28
4.5	Maßnahmen zur Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB).....	28
4.6	Festsetzungen zur Gestaltung gemäß §12 (3) BauGB.....	29
4.7	Erschließung.....	30
4.7.1	Verkehrliche Erschließung.....	30
4.7.2	Ver- und Entsorgung .....	30
4.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	30
4.8.1	Bodendenkmalschutz .....	30
4.8.2	Bodenschutz.....	30
4.8.3	Artenschutz .....	31
4.9	Hinweise .....	31
4.9.1	Wasserabfluss.....	31
4.9.2	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten.....	32
4.9.3	DIN – Vorschriften .....	32
4.9.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	32
4.9.5	Straßenverkehrswesen.....	33
4.9.6	Bauausführung .....	34
4.9.7	Bautechnischer Brandschutz .....	34
4.9.8	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	34
4.9.9	Kampfmittel .....	34
4.10	Städtebauliche Vergleichswerte .....	35
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	36
5.1	Zusammenfassung .....	36
5.2	Private Belange .....	36
5.3	Immissionsschutzrechtliche Belange .....	36
5.4	Naturschutzfachliche Belange.....	37
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	38

7	Verfahrensablauf.....	39
8	Rechtsgrundlagen.....	40

## **ANLAGEN**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Kunhart Freiraumplanung

Grünordnerischer Fachbeitrag (GFB), Kunhart Freiraumplanung

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund ist die Absicht der Stadt, die Fläche im Inneren des Quartiers für eine Bebauung zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnungsbauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, im Inneren des Quartiers südlich des Tribseer Damms eine mehrgeschossige Wohnhausgruppe aus sechs einzelnen Gebäuden zu errichten. Für das Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" aufgestellt. Dieser soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer 4.645 m<sup>2</sup> großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schaffen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Plangebietes ist im Sinne der der Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) festzulegen und der B-Plan somit aus dem FNP zu entwickeln.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über den Tribseer Damm und eine davon abzweigende Seitenstraße.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

#### Gemeindliche Zielsetzung

Die Stadt hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des umliegenden Stadtgebietes auseinandergesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" sind folgende Ziele verbunden:

- auf der Fläche soll eine Anzahl von ca. 70 neuen Wohnungseinheiten entstehen

- Ausnutzung der innerstädtischen Wohnqualitäten, die durch ÖPNV, Versorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktur usw. gegeben sind
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche
- Herstellung des städtebaulichen Zusammenhangs zwischen der Schließung der Baulücken im Blockrand und der Neubebauung im Inneren des Quartiers

Die Herleitung des städtebaulichen Konzeptes wird nachfolgend unter Punkt 4 erläutert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Stralsund, in der Flur 57, folgende Flurstücke: 60/6 und jeweils teilweise 46/9 und 46/10.

Das ca. 0,46 ha große Areal wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Grundstücke Tribseer Damm 54 bis 57,
- im Nordosten durch die Grundstücke Tribseer Damm 57a und 58/58a sowie das Straßenflurstück 59/2 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südosten durch das Flurstücke 60/3 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südwesten durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Toyota Autohaus Schütt & Ahrens).

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers.

## 1.3 Verfahren

### 1.3.1 Verfahren nach §13 a BauGB

Für das Planverfahren soll der § 13 a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden, weil

- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der geplanten Bebauung im Quartierinnenbereich ist hier eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen.

### **1.3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt gemäß § 12 BauGB.

### **1.3.3 Verfahrensschritte**

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am 20.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 10 (15.09.2019) und im Internet bekannt gemacht.

Die Hansestadt Stralsund hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens die Öffentlichkeit über die Planungsziele des Bebauungsplans sowie das zugrundeliegende Bauvorhaben informiert und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Erörterung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fanden in der Zeit vom 23.03.2021 bis 12.04.2021 statt.

Da coronabedingt keine Bürgerversammlung durchgeführt werden konnte, stand basierend auf der neuen Rechtslage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 29. Mai 2020, verlängert am 20.01.2021, eine Projekt-Präsentation auf der Website der Hansestadt Stralsund unter [www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zur Verfügung.

Fragen, Anregungen sowie Erörterungswünsche konnten im genannten Zeitraum schriftlich oder per E-Mail bei der Hansestadt Stralsund vorgebracht werden.

Weitere Verfahrensschritte werden entsprechend des Verfahrensablaufes ergänzt.

## **1.4 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern Anders Frank Böhne, Möskeweg 10a, 17454 Ostseebad Zinnowitz, vom 14.12.2017 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte. Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN), Lagebezugssystem ETRS 89.

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## **1.5 Vorhabenträger**

Vorhabenträger ist die

Behn & Langhoff  
Projektentwicklung UG  
Carl-Heydemann-Ring 55

18437 Stralsund

Tel.: 03831 3747-0

Der Vorhabenträger Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund hat am Tribseer Damm die Grundstücke Nr. 51, 55 und 56 sowie südlich davon gelegene Grundstücke erworben und möchte auf diesen Flächen nun mehrere Wohnhäuser mit insgesamt ca. 120 Wohnungen errichten. Für die Baulücken an der Straße ist Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Dies gilt jedoch nicht für den Quartierinnenbereich, weil dieser außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

Deshalb hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) für diese Fläche gestellt. Er beabsichtigt im Quartierinnenbereich (Fläche südlich des Tribseer Damms 54 bis 57) sechs neue, unterschiedlich große Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage im Zeitraum von 2021 bis 2023 zu errichten.

Der Vorhabenträger erklärte in seinem Antrag vom 01.10.2018, dass er bereit und in der Lage ist das Vorhaben zeitnah durchzuführen.

## **1.6 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

#### 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen.

Sie ist damit ein Entwicklungsschwerpunkt.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Ziel 4.1 (5)

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“*

Dieses Ziel wird durch die Planung erfüllt.

Grundsatz 4.1 (7)

*„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“*

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das Vorhaben fügt sich in die historisch gewachsene Struktur der Umgebung ein.

Ziel 4.2 (1)

*„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“*

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. [Berücksichtigung flächensparende Bauweise]

Weiterhin wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

## 2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 20.09.2010, überarbeitet mit der 2. Änderung, beschlossen am 10.06.2015 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Punkt 4) erfüllt die Ziele des RREP VP.

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 39 km<sup>2</sup> groß und hat 59.532 Einwohner (Stand 31.12.2018), davon 5.373 in der Tribseer Vorstadt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

### Grundsatz 4.1 (1)

*„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“*

Dieser Grundsatz ist berücksichtigt. Es ist ein „Generationen verbundenes Wohnprojekt“ vorgesehen.

### Grundsatz 4.1 (2)

*„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“*

Das Vorhaben entsteht in einem innerstädtischen Umfeld. Die Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur ist gesichert.

Weiterhin sind folgende Ziele des RREP relevant:

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

Stralsund ist als Oberzentrum ein Siedlungsschwerpunkt.

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

Es wird eine innerstädtische Brachfläche, ein Innenbereichspotenzial, für das Vorhaben in Anspruch genommen. Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

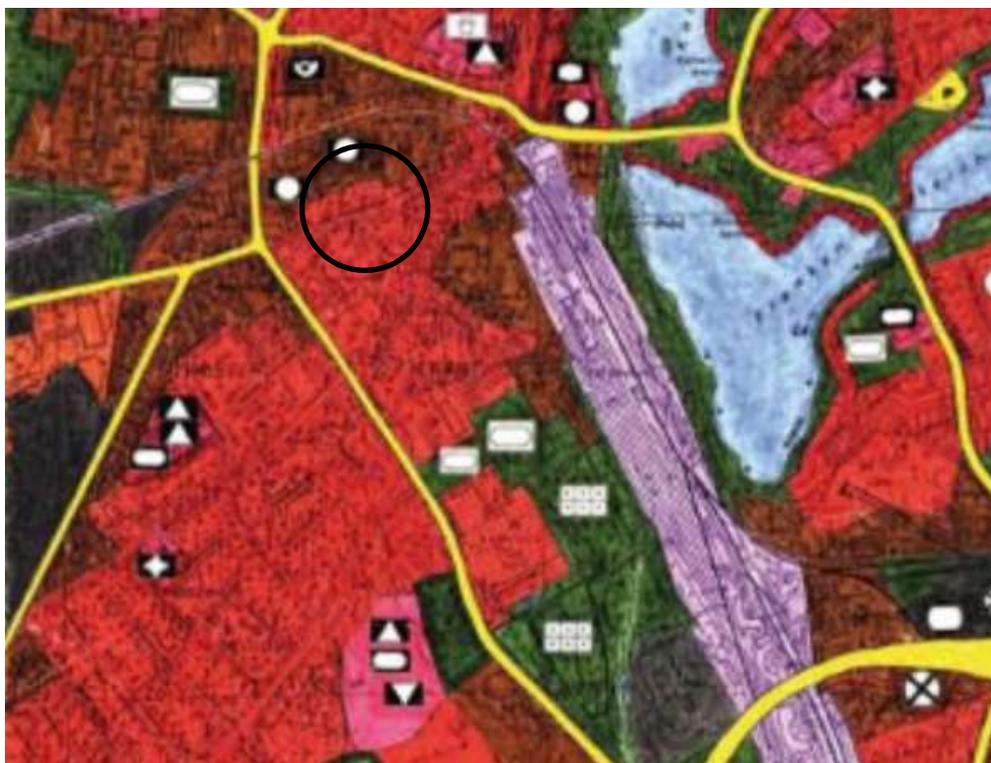
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 20.12.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Hansestadt Stralsund verfügt seit dem 12.08.1999 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits mehrfach geändert (letzte Änderungen: 16. Änderung, rechtswirksam ab 1.12.2016 und 13. Änderung, rechtswirksam ab 19.01.2017) und berichtigt (im Januar 2015 und im Juli bzw. September 2019) wurde.

Die Stadt beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot.



**Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund, 1999**

### **2.3 Inhalt des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Gebiet als Baufläche dar.

### **2.4 Klimaschutz**

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

Mit dem Vorhaben wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Bauland geleistet. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Maßnahmen bei der Gebäudeplanung werden dem Klimaschutzkonzept entsprechen.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

Das Erscheinungsbild der Tribseer Vorstadt südlich der Bahnlinie nach Rostock wird noch immer überwiegend durch eine Mischnutzung geprägt. Grundstücke mit Wohnhäusern grenzen an Gewerbebetriebe, Garagenhöfe oder Gewerbebrachen. Trotz der innerstädtischen Lage in Nachbarschaft zum Bahnhof und unweit der Altstadt, erfolgt hier im Vergleich zur Knieper- oder Frankenvorstadt die Revitalisierung nur in geringerem Tempo. Mit der bereits im Jahr 2018 begonnenen Sanierung des Tribseer Damms wird sich die Situation verbessern.

Unmittelbar grenzen Wohngrundstücke an. An der belebten Straße Tribseer Damm befinden sich einige Baulücken. Diese sollen durch den Vorhabenträger ebenfalls bebaut werden. Somit verändert sich die Wohnsituation hinsichtlich Schall, Erschütterungen, Feinstaub u.a. Störungen bedeutend positiv für den Planungsbereich.

Westlich befindet sich ein Autohaus, welches sich in einer Umstrukturierung befindet.

#### **3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit unbebaut. Sie gehörte bis 1990 zu einem Fleischverarbeitungsbetrieb. Danach wurde die Nutzung aufgegeben und die Gebäude abgerissen. Es erfolgte ein mehrfacher Wechsel der Besitzer sowie ihrer Entwicklungsabsichten. Das Gelände ist eine Gewerbebrache, die im Rahmen des Flächenrecyclings einer neuen standortgerechten Nutzung zugeführt werden soll. Derzeit erfüllt die Fläche keinerlei städtische, gewerbliche o.ä. Funktion. Das Gelände wird von den Anwohnern als Hundeauslauffläche genutzt.

#### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Das Vorhaben ist nicht nach §34 BauGB zu beurteilen. Für den Planbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

#### **3.4 Erschließung**

##### Verkehrerserschließung

##### Äußere Erschließung

Die Haupterschließungsstraße Tribseer Damm verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen. Dazu wird eine abzweigende Seitenstraße genutzt, die im Bestand bereits über eine Lücke zwischen den Grundstücken Tribseer Damm 57b und 58, der Erschließung des Quartiersinnenbereiches dient.

Zur Leistungsfähigkeit der Hauptzufahrt über den Tribseer Damm wurde eine separate Untersuchung durch das Büro neuvia ingenieure, Neubrandenburg, 2021, vorgenommen. Darin wurden alle in das Gebiet und aus dem Gebiet führende Verkehrsströme geprüft. Im Ergebnis der Untersuchung heißt es: „...ist kein Stau auf dem Tribseer Damm zu befürchten. Die Hauptstrecke erreicht die höchste Qualitätsstufe A.

Umbauten zu einem Aufstellbereich für Linksabbieger bzw. die Errichtung eines Linksabbiegestreifens sind nicht erforderlich.“

### Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Für die innere Erschließung wurde ein Konzept des Büros neu.via Neubrandenburg erstellt, das der Hansestadt Stralsund zur Abstimmung vorlag.

Darin ist die Feuerwehrezufahrt berücksichtigt.

In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung sind die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom August 2006 zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Die Satzung sieht vor, dass Bereiche für die Feuerwehr von Hindernissen freizuhalten sind.

### Stellplätze

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 12.12.2011 sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.

Dafür ist eine Tiefgarage vorgesehen. Diese wird ca. 70 Stellflächen enthalten.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dabei ist es möglich, einen verringerten Stellplatzbedarf durch die Pflegeeinrichtungen und das betreute Wohnen in Ansatz zu bringen.

Für Lieferdienste und Besucher sind oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück in der Tiefgarage errichtet. Zusätzlich kann am Fahrbahnrand der inneren Erschließung geparkt werden (kurzzeitig).

Es gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund.

Es werden im Bereich des Vorhabens Fahrradstellplätze errichtet.

### Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Erschließung ist neu herzustellen und muss in die öffentlichen Netze eingebunden werden.

#### Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an.

#### Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die REWA GmbH.

Niederschlagswasser kann aufgrund ungünstiger Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht versickert werden, sondern ist der örtlichen Abwasserbeseitigung (REWA GmbH) zuzuführen.

#### Gasversorgung/ Stromversorgung

Die SWS Netze GmbH ist Betreiberin der Strom- und Gasnetze in der Hansestadt Stralsund

#### Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Versorgung des Plangebietes möglich.

#### Bereitstellung von Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserbereitstellung kann durch die Netze der REWA GmbH sichergestellt werden.

### Müllentsorgung

Der Müll wird im Plangebiet gesammelt. Die Müllentsorgung erfolgt von einem zentralen Sammelplatz aus, der in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird. Die Behälter werden dort hin transportiert. Dieser zentrale Aufstellplatz für die Behälter (Sammelplatz) wird nur temporär an den Tagen der Abholung genutzt. Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung transportiert die Behälter zu dieser Fläche und wieder zurück.

Für das Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

### Wärmeversorgung

Diese soll dezentral erfolgen. Die Wärmeversorgung erfolgt zum größten Teil über regenerative Energien.

## **3.5 Soziale Infrastruktur**

In der Tribseer Vorstadt sind die notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Das Stadtzentrum ist gut erreichbar.

## **3.6 Natur und Landschaft**

Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und beinhaltet keine geschützten Elemente wie Biotope, Bäume oder besonders wertvolle Habitate. FFH- Vorprüfungen sind nicht erforderlich.

Der überwiegende Teil im Zentrum der Fläche war zum Zeitpunkt der Aufnahme mit Landreitgras bewachsen. Hier stand zudem junger Aufwuchs von Weiden. Die Gebüsche am westlichen und östlichen Plangebietsrand bestanden ebenfalls aus Weidenaufwuchs sowie aus Brombeeren. An der zukünftigen Zufahrt im Nordosten wuchs dünnstämmiger Aufwuchs von Ahorn, Linden, Kirschen und Holunder. Die Siedlungshecke entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze bestand aus Brombeeren, Weiden-, Ahorn- und Eschenaufwuchs. Alle vorkommenden Biotope, das Landreitgras wie auch die Gehölzbiotope, weisen geringe bis mittlere Wertigkeiten auf.

Es wurde 17 Arten erfasst. Mit Ausnahme der Grauammer sowie des Stars wurden ausschließlich „Allerweltsarten“ als Brutvögel der Umgebung festgestellt, denen das Plangebiet als Revier dient.

Quartiersmöglichkeiten für Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein Keller, der nicht frostfrei ist. Es herrscht hier feuchtes Klima. Potenzielle Quartiere in Form von Spalten und Nischen sind vorhanden. Am Keller wurden Aktivitäten bis in den November 2019 hinein festgestellt. Er wurde vermutlich als Winterquartier von maximal 36 (drei Individuen an 12 Detektorbegehungen siehe Bericht) Individuen der Arten Mücken-, Fransen- und Zwergfledermaus genutzt. Ein bis zwei Tiere der Art Fransenfledermaus wurden während der Kontrollgänge im Winter im Keller gesichtet. Wochenstuben wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet wurde schwach bis mäßig von zuvor genannten Arten sowie von Rauhaut-, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler frequentiert.

Der anstehende Boden setzt sich im Oberflächenbereich aus Sand- und Ziegelauffüllungen zusammen, die bis in eine Tiefe von 80 cm als belastet eingestuft wurden. Der Untergrund besteht aus grundwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen. Das anstehende Substrat ist nicht grabbar. Die Landreitgrasflur ist dicht und miteinander verwurzelt. Das Grund- oder Sickerwasser steht flurnah an. Die Fläche ist wegen der umgebenden Bebauungen und Nutzungen beunruhigt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird daher nicht erwartet.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung beinhaltet keine potenziellen Laichgewässer für Amphibien. Zwischen dem etwa 500 m östlich gelegene Frankenteich und dem Vorhabenstandort liegen keine geeigneten Transferräume, so dass mit dem Vorkommen von Amphibien nicht zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Weiterhin ausgleichend auf die Temperaturunterschiede wirkt die nahe Ostsee und sorgt damit bereits für maritimes Klima. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet waren bei Bestandsaufnahme durch den geringen Gehölzbestand und die Lage im Siedlungsrandbereich geprägt. Es besteht eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit.

Die vom LUNG M-V durchgeführte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale, ordnet das Plangebiet laut Kartenportal Umwelt dem urbanen Raum zu. Die Geländehöhen bewegen sich bei etwa 5 m über NN. Aufgrund der Innenstadtlage des Vorhabens existieren keine Sichtbeziehungen zwischen Landschaft und Planfläche. Diese ist wegen fehlender Freiraumstrukturen kein hochwertiger Siedlungsgrünraum.

## **3.7 Immissionen**

### **3.7.1 Überblick**

Das 0,46 ha große Vorhaben liegt in der Tribseer Vorstadt der Hansestadt Stralsund, unmittelbar südlich der straßenbegleitenden Bebauung des Tribseer Damms, einer städtischen Ost-West-Magistrale und östlich der straßenbegleitenden Bebauung des Carl-Heydemann-Rings, der der Landesstraße 213 entspricht. Diese verbindet die Ortschaften nördlich von Stralsund mit der B96 und der B105. Etwa 100 m östlich verläuft die Bebauung der Alten Richtenberger Straße.

Etwa 500 m östlich des Plangebietes befindet sich der Hauptbahnhof von Stralsund und die Gleise Richtung Süden. Etwa 100 m nördlich verläuft die Bahnstrecke Richtung Rostock. Die das Gelände allseitig umgebende bis fünfstöckige Bebauung wird im Norden und Nordwesten für Wohnzwecke, im Südwesten und Süden für Gewerbezwecke und im Osten für einen Mix aus Wohnen und Dienstleistungen genutzt.

Durch die Schließung der Baulücken am Tribseer Damm wird die Situation hinsichtlich des Verkehrslärms deutlich verbessert.

Bei der Betrachtung der Verkehrsanlagen soll die Bahnlinie Rostock – Stralsund genannt werden, die jedoch durch die Blockrandbebauung abgeschirmt wird.

Zu dem benachbarten Autohaus gibt es folgende Aussagen. Es befindet sich in einem Mischgebiet. Hier sind außerhalb von Gebäuden Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) zulässig, in den angrenzenden Wohngebieten 55 dB (A). Die Betriebszeiten des Autohauses sind an Werktagen (Montag bis Samstag) von 7.00 Uhr bis 18.30 Uhr. Es ist eine Verkaufsstätte. Die Öffnungen der baulichen Anlage orientieren sich abgewandt von dem geplanten Wohnungsbauvorhaben.

Südwestlich befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Dessen Auswirkung auf die immissionschutzrechtliche Situation wurde geprüft. Bei der übrigen Umgebung handelt es sich um Wohnbebauung.

Das Plangebiet hat Brachencharakter und aufgrund dessen keine hohe Bedeutung für die Erholung.

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

### **3.7.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

In der Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter, Berlin, Juni 2021, heißt es auszugsweise:

#### Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

„Es ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit lediglich im Nachtzeitbereich vereinzelt leicht überschritten. Dabei ergeben sich Überschreitungen ausschließlich am Haus 4 im 2. OG und 3. OG an der nord- und südwestlichen Fassade. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche in der Regel als Grenze des Abwägungsspielraums im Rahmen von B-Planverfahren herangezogen werden, werden hingegen nicht überschritten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet ist.

Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen bzw. textliche Festsetzungen im B-Plan sind somit nicht erforderlich.“

#### Anlagenlärmeinwirkungen auf das Plangebiet gemäß TA Lärm

Es wurden die Emissionsansätze zum Anlagenlärm in der Umgebung untersucht. Dazu wurden der Autohändler und der Lebensmittelmarkt, beide am Carl- Heydemann- Ring, westlich und südwestlich des Plangebietes gelegen betrachtet.

In einer Abbildung wurde die Schallausbreitung im Tageszeitbereich in einer Höhe von 5 m über Gelände (entspricht dem 1. OG) veranschaulicht. Kurzzeitige Geräuschspitzen durch den Anlagenlärm wurden für das lauteste Stockwerk je Fassadenabschnitt dargestellt.

„Auf eine Darstellung des Nachtzeitbereichs wird verzichtet, da nachts keine relevanten anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen aus der Umgebung zu erwarten sind. Es ist zu sehen, dass an allen Häusern im Plangebiet die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tageszeitbereich eingehalten werden. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) an der südwestlichen Fassade des Haus 6.

Des Weiteren ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.“

### Anlagenlärmwirkungen auf die Umgebung gemäß TA Lärm

„Die geplante Tiefgarage soll ausschließlich dem Anwohnerverkehr dienen (keine gewerbliche Nutzung). Dennoch soll sichergestellt werden, dass die Belange der Nachbarschaft hinsichtlich möglicher Schallimmissionen durch den Betrieb der Tiefgarage berücksichtigt werden. Hierfür wird bei der Beurteilung auf die Immissionswerte der TA Lärm zurückgegriffen. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist genehmigungsrechtlich nicht zwingend erforderlich. Dennoch werden im vorliegenden Fall hilfsweise die Richtwerte für Mischgebiete herangezogen, welche gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Die aus der Nutzung der Tiefgarage resultierenden Beurteilungspegel an den umliegenden Gebäuden können der Anlage 2 entnommen werden. In Abbildung 15 (tags) und Abbildung 16 (nachts) ist die Schallausbreitung in einer exemplarischen Höhe von 5 m über Gelände (entspricht ca. dem 1. OG) veranschaulicht.

Unter den genannten Annahmen ergeben sich an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 46,9 dB(A) im Tageszeitbereich und 42,7 dB(A) im Nachtzeitbereich. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Gebäude Tribseer Damm 58a im EG. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit an allen Gebäuden in der Umgebung um mindestens 2 dB unterschritten.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage zu erwarten sind.“

### Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109

„Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 [2] für das konkrete Baukonzept bestimmt. ...

... Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches wird eine Raumart von 30 dB angesetzt, sodass sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) die in Abbildung 18 dargestellten Bauschalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) ergeben. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße von bis zu 31 dB am Haus 4.

In der Regel werden bei ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße von mindestens 35 dB erreicht.

Es ist somit davon auszugehen, dass sich im vorliegenden Fall keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile ergeben.“

### Fazit

Durch die schalltechnische Untersuchung ergeben sich keine Festsetzungsnotwendigkeiten zum Schallschutz.

## **3.8 Baugrund und Altlasten**

### Baugrund

Laut geotechnischem Bericht stehen bis in eine Tiefe von ca. 2,7 m bis 3,0 m verschiedene, teilweise humose Auffüllungen mit Ziegelbruchbeimengungen und ab da Geschiebemergel an. Bis zu einer Tiefe von 80 cm wurde das anstehende Material als Boden Z 2 nach LAGA 20 eingestuft. (Quelle: Vorläufiger geotechnischer Bericht vom 07.03.2018, Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, Züssow).

### Altlasten

Auf Grund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes besteht ein Verdacht auf Altlasten. Dieser Verdacht ist unbestimmt, jedoch muss er im Zuge der Bauarbeiten und deren Vorbereitung beachtet werden.

Das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern – Rügen hat am 19.11.2018 der Hansestadt Stralsund folgendes mitgeteilt:

„für das Flurstück 46/10, Flur 57 in der Gemarkung Stralsund besteht ein Eintrag im Kataster altlastenverdächtiger Flächen des Landkreises Vorpommern-Rügen. Es handelt sich um einen ehemaligen Fleischverarbeitungsbetrieb im Tribseer Damm 56/57, erfasst unter der Reg.-Nr. AS-Z-73-0023. Das Vorhandensein von für den Betrieb von Werkstätten typischen Verunreinigungen des Bodens und oberflächennahen Schichtenwassers (Mineralöle, PAK) ist nicht auszuschließen. Weitergehende Angaben, auch im Zusammenhang mit dem oberirdischen Rückbau der Gebäude, liegen mir nicht vor.“ (Quelle: Dr. Bernd Liebelt, FG-Leiter nach Anfrage durch Oliver Dillmann, Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege, vom 12.11.2018).

Der Landkreis Vorpommern Rügen teilte in der Stellungnahme vom 03.12.2021 mit: „Im Plangebiet ist laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen auf dem Flurstück 46/10 die altlastverdächtige Fläche eines Fleischverarbeitungsbetriebes mit Werkstätten erfasst. Für Werkstätten sind Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) typisch.“

Es ist in der Planung vorgesehen, dass eine Tiefgarage errichtet werden soll. Dafür wird ein Bodenaushub von bis zu 3,50 m erfolgen. Beim Umgang und dem Abtransport des Bodens sind die Vorgaben des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises Vorpommern- Rügen zu beachten. Dieser teilt mit, es „werden Aufschüttungsbereiche mit einer Mächtigkeit von über 2 m im Plangebiet angetroffen und eine Analytik nach LAGA M 20 eingereicht, die die Zuordnungsklasse Z 2 erreichen bzw. überschreiten.“

Wegen der festgestellten Aufschüttungen (vorläufiger Geotechnischer Bericht des Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs vom 07.03.2018 und Prüfbericht 18-0536-001 von IUL Vorpommern GmbH vom 27.02.2018) sind die anfallenden Aushubböden durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung der Aushubböden treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.

Aushubböden, der den Zuordnungswert  $\geq Z 2$  gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.“

Danach ist bei den vorgesehenen Bauarbeiten zu verfahren.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von sechs Wohngebäuden. Diese erhalten eine gemeinsame Tiefgarage.

Mit dem Vorhaben entstehen neue bauliche Strukturen im Inneren des Quartiers.

Der Blockrand wird baurechtlich nach §34 BauGB eingeschätzt. Dort werden Baulücken geschlossen. Diese Vorhaben sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Sie werden erwähnt, weil sie die unmittelbare Nachbarschaft betreffen.

Die Nutzung ist verändert zu früher, zum Bestand (Brachfläche) und zu der gewerblichen Nutzung vor dem Rückbau. Eine neue Verkehrsanbindung wird geschaffen, wobei die vorhandene Zufahrt genutzt wird.

Zunächst hat der Projektentwickler ein städtebauliches Zielkonzept aufgestellt und dieses mit der Hansestadt Stralsund abgestimmt.

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Grundlage das städtebaulich-architektonische Konzept des Architekturbüros tchoban voss architekten, Berlin, das mit der Hansestadt Stralsund abgestimmt wurde.

Folgende Aspekte sprechen für dieses Vorhaben:

1. Nutzung eines integrierten Standortes, d.h. innerhalb eines vorhandenen Stadtteils, erschlossen, angebunden an vorhandene Infrastruktur
2. Wiederbelebung einer Brachfläche, d.h. einer zuvor bereits bebauten und genutzten Fläche
3. Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten, Schulen, Kita....
4. ÖPNV – Anbindung unmittelbar erreichbar
5. Auslöser einer positiven Entwicklung im Gesamtquartier beabsichtigt
6. Impuls für die Entwicklung der Tribseer Vorstadt
7. Wohnen als nachbarschaftlich verträgliche Nutzung
8. Wohnen im Mehrfamilienhaussegment wird in der Stadtmitte platziert
9. Leben mit urbanen Qualitäten, d.h. Wohnkomfort, verträgliche Dichte, hohe Alltagstauglichkeit, gute Bedingungen für Mobilität (öffentlich, individuell, sharing- Modelle), optimale Begrünung
  
10. Es wird ein „generationsübergreifendes Wohnen“ angestrebt.

Das Vorhaben gliedert sich ein in ein Gesamtkonzept, dass der Vorhabenträger im Bereich Tribseer Damm - Carl-Heydemann-Ring umsetzen möchte. Es ist auf folgende Ziele ausgerichtet:

- Schließung der Baulücken am Tribseer Damm in diesem Abschnitt; damit erfolgt ein Beitrag zur Ortsbildverbesserung der Tribseer Vorstadt und eine funktionale Aufwertung
- erschlossene Standorte werden genutzt

- der innenliegende Bereich des Quartiers stellt sich als Brache dar und wird mit einer kompakten ensemblehaften Bebauung wieder einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt, die an historische Baustrukturen in neuer Form anknüpft.
- Das Ensemble aus 6 Einzelgebäuden soll in der differenzierten Geschossigkeit von dem Blockrand zur Bestandssituation im Inneren vermitteln, in dem die Anzahl der Wohngeschosse nach innen abnimmt.

Aus dem hochbaulichen Konzept sollen folgende Punkte erwähnt werden, die für die städtebauliche Planung bedeutsam sind:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage; diese wird auf kürzestem Wege an die öffentliche Straße angebunden; Fahrradstellplätze sind ebenerdig und in der Tiefgarage vorgesehen
- Minimierung des Lieferverkehrs für Botendienste etc.; dazu liegt ein Verkehrskonzept vor (zentrale Annahme; Hausmeisterdienste u.a.); Kurzzeitstellplätze werden im Zufahrtbereich errichtet
- zentrale Müllsammelstelle; dieses wird ermöglicht durch eine interne Bewirtschaftung/ Hausmeisterdienste für die Wohnanlage; der Standort ist im Zufahrtbereich und kann somit vom öffentlichen Straßenraum erreicht werden; er dient nur der Abholung
- eine zentrale Spielfläche auf einem Quartiersplatz ist vorgesehen
- Aussagen zur Gebäudegestalt, wie Staffelung der Geschossigkeit innerhalb der Gebäudegruppe der sechs einzelnen Häuser, helle Fassaden, maximaler möglicher Begrünungsanteil auf der Tiefgaragendecke durch Auftrag eines entsprechenden Pflanzsubstrates

Zur Konstruktion und zum energetischen Konzept verfolgt der Vorhabenträger folgende Ansätze:

Der Neubau wird in monolithischer Bauweise aus Leichtbeton in Kombination mit Holzrahmen oder Holtafelbauweise errichtet. Der Vorteil dieser modularen und kostengünstigen Konstruktion liegt darin, dass die Gebäude in sehr kurzer Zeit und somit weitestgehend unabhängig von der Witterung errichtet werden können. Auf ein Wärmedämmverbundsystem aus erdölbasierten Rohstoffen soll vollständig verzichtet werden. Es sollen ersatzweise mineralische oder nachwachsende Rohstoffe zum Einsatz kommen.

Sämtliche Gebäude sollen entsprechend des neuen GEG über eine hohe Energieeffizienz verfügen und sich im Energieverbrauch deutlich von vergleichbaren Bauwerken mit einfachem Standard absetzen. Dieses führt nicht nur zu einer nachweislich besseren Energiebilanz und einer Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes, sondern auch zur finanziellen Entlastung seiner Bewohner. Die Planung, Baubetreuung und Abnahme der Bauwerke erfolgt über zertifizierte Energieberater.

Für die Bauausführung ist u.a. folgendes zu beachten:

Die Geländehöhe des Planbereiches liegt unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes und soll mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen abgefangen werden.

Die Tiefgarage wird als geschlossene Garage über Lüftungsschächte verfügen müssen, um die Abluft der maschinellen Abluftanlagen oder der natürlichen Lüftung in der Garage sicherzustellen. Diese Schächte sollten nicht an den Nachbargrenzen vorgesehen werden.



Schaubilder: Tchoban Voss Architekten, Berlin/ Visualisierung Architektur Visuell, Leipzig

## **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

### Zulässige bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 (2) BauGB).

Es sind zulässig:

- Wohngebäude (Mehrgenerationenwohnen oder altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot)
- Anlagen und Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe (§12 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Ferienwohnungen

### Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

### Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Ziel der Planung ist die Unterbringung des überwiegenden Anteils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Deren Zufahrt ist so angeordnet, dass ein sehr kurzer Weg vom öffentlichen Straßenraum bis zur Tiefgarage entsteht, somit Fahrverkehr reduziert werden kann und eine kompakte Stellplatzanlage erreicht wird.

Die GRZ darf überschritten werden durch die unterbaute Fläche der Tiefgarage. Das ist möglich auf der Grundlage nach §19 BauNVO Abs. 4, S. 2.

Die zulässige GRZ darf über das in § 19 Abs. 4 BauNVO regelhaft zulässige Maß von 50% hinaus mit intensiv begrünten (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Teilversiegelte Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, deren Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigt, werden mit dem Faktor 0,5 auf die GRZ angerechnet.

### Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

#### **4.2.1 Gebäudehöhe (Höchstmaße) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### Oberkante Gebäude

Das Bezugsmaß richtet sich nach NHN (Normalhöhen-Null). Festgesetzt wird die Oberkante der Gebäude (Höchstmaße), wie folgt:

Haus 1: 16,30 m über NHN  
Haus 2 - 6: 19,30 m über NHN

##### Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße

In den Baufeldern wird die Geschossigkeit (Vollgeschosse) differenziert festgesetzt:

Haus 1 : II - III  
Haus 2 - 6: III - IV

##### Überschreitungen

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Antennen, Masten, Kaminen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik des Vorhabens. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

##### Baugrenzen

Die bebaubare Fläche für Hauptgebäude wird durch die Ausgrenzung von Baufeldern geregelt. Es werden Baugrenzen festgesetzt.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

In der Wohnbaufläche ist eine Überbauung mit Stellplätzen nach §12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich außerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufelder zulässig, in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.

In unterirdischen Garagen (TGa) sind Gemeinschaftsgaragen und zusätzliche Stellplätze zulässig.

Für Gebäude sind Vorsprünge von der Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis 0,30 m ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet, WA, kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mind. 2,0 m entfernt bleiben. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die als "Feuerwehrezufahrt" im Planteil gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### 4.4 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter, Berlin, Juni 2021, ergänzt Dezember 2021, erarbeitet. Darin wird neben den Verkehrslärmeinwirkungen, den Anlagenlärmeinwirkungen aus der Umgebung (Autohaus und Lebensmittelmarkt), den Anlagenlärmeinwirkungen auf die Umgebung (durch die Tiefgarage und deren Zufahrt) und auf das erforderliche resultierende Bauschalldämm- Maß eingegangen.

#### 4.5 Maßnahmen zur Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Zur Einbindung des Vorhabens in das Stadtbild werden folgende Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

##### Gestaltungsmaßnahmen

**G1** Die unbefestigte Hoffläche auf der Tiefgaragendecke ist, außerhalb der Wege, der Fahrrad- Aufstellflächen und Terrassenflächen, mit 30 cm Dachbegrünungssubstrat zu versehen. Es ist Gebrauchsrasenansaat vorzunehmen. Weiterhin sind Zwerg- und Kleinsträucher laut Artenlisten 1+2 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

**G2** Auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes außerhalb der Tiefgarage sind Bäume laut Artenliste 3 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

Artenliste 1- Zwergsträucher 0,2 m bis 1 m hoch (2 x verpflanzt, Höhe 20 – 60 cm, mit Ballen)

<i>Calluna vulgaris</i>	Besenheide
<i>Caryopteris clandonensis</i>	Bartblume
<i>Cornus canadensis</i>	Teppich Hartriegel
<i>Cotoneaster dammeri radicans</i>	Kriechmispel
<i>Cytisus decumbens</i>	Kissenginster
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Prunus tenella</i>	Russische Zwergmandel
<i>Rosa nitida</i>	Glanzblättrige Rose
<i>Salix hastata</i> 'Wehrhahnii'	Engadin-Weide
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere
<i>Pinus mugo subsp. pumilio</i>	Kniekiefer

Artenliste 2- Kleinsträucher 0,3 m bis 2 m hoch (2 x verpflanzt, Höhe 30 – 100 cm, mit Ballen)

<i>Acer palmatum</i> 'Dissectum Garnet'	Roter Schlitzahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Betula nana</i>	Zwergbirke
<i>Ceanothus delilianus</i> 'Gloire de Versailles'	Hellblaue Säckelblume
<i>Clematis montana</i> 'Rubens'	Waldrebe

<i>Cotoneaster praecox</i>	Zwergmispel
<i>Corylopsis pauciflora</i>	Glockenhasel
<i>Cytisus scoparius</i> 'Burkwoodii'	Edelginster 'Burkwoodii'
<i>Deutzia gracilis</i>	Maiblumenstrauch
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Kerria japonica</i> 'Pleniflora'	Gefüllte Ranunkelstrauch
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Perovskia abrotanoides</i>	Blauraute
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Ribes rubrum var. domesticum</i>	Rote Garten-Johannisbeere
<i>Rosa x hybrida</i>	Edelrosen
<i>Salix purpurea</i> 'Nana'	Kugelweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Spiraea japonica</i> 'Little Princess'	Rosa Zwergspiere 'Little Princess'
<i>Viburnum carlesii</i> 'Aurora'	Wohlriechender Schneeball

Artenliste 3- Bäume (Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen)

<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' bis 10 m	Säulenahorn
<i>Carpinus betulus fastigiata</i> bis 15 m	Säulenhainbuche
<i>Fraxinus ornus</i> Obelisk bis 6 m	Säulen-Blumenesche
<i>Prunus serrulata</i> 'Amanogawa' bis 7 m	Säulen-Nelkenkirsche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata' bis 20 m	Säuleneiche

#### Pflanzstandorte

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

## **4.6 Festsetzungen zur Gestaltung gemäß §12 (3) BauGB**

### Ausbildung des obersten Geschosses

Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade allseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringend auszuführen. Als Ausnahme zulässig ist der Erschließungskern, dessen Außenwand bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

### Balkongeländer

Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

### Dächer

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

### Dachbegrünung

Die Flachdächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen, sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bestellt werden, eine Begrünung erhalten.

### Energieanlagen

Auf den Dächern sichtbare Energieanlagen/ Photovoltaikanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Traufkante, bzw. zur Fassade installiert werden.

## **4.7 Erschließung**

### **4.7.1 Verkehrliche Erschließung**

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Feuerwehr sind Flächen freizuhalten. Innerhalb der Baugrenzen sind diese Flächen zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind die Flächen festgesetzt, auf denen die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig ist, so dass die Feuerwehrezufahrten auf den übrigen gewährleistet werden. Hochbauliche Hindernisse sollen somit verhindert werden.

### **4.7.2 Ver- und Entsorgung**

Es werden keine Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung getroffen.

Es werden ca. 70 Wohneinheiten errichtet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an.

## **4.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

### **4.8.1 Bodendenkmalschutz**

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **4.8.2 Bodenschutz**

Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu beproben und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von

mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit  $\geq Z2$  entspricht, ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

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

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### **4.8.3 Artenschutz**

Störungen außerhalb des Plangebietes vorkommender faunistischer Arten können durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

V1 "Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und Bautätigkeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld nach der Baufeldfreimachung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden."

## **4.9 Hinweise**

### **4.9.1 Wasserabfluss**

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

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

Alles anfallende häusliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Die für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird nicht in Aussicht gestellt. Grundwasser wurde in der Baugrunderkundung bereits 12 cm unter Gelände angetroffen. Die bis in eine Tiefe von 2,4 m anstehende sandige Auffüllung stellt einen unbedeckten Grundwasserleiter dar. Die Grundwasserstände schwanken saisonal, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand nahezu flugleich anzusetzen ist. Es ist keine ausreichende Sickerstrecke vorhanden, so dass die Errichtung einer Rigolenanlage nicht erlaubnisfähig ist. Für eine alternative flächenhafte Versickerung ist zum einen die Durchlässigkeit der oberflächennahen schluffigen bis stark schluffigen Sande unter Berücksichtigung der angedachten Versiegelung (GRZ 0,4) nicht ausreichend. Zum anderen wäre auch dann die für eine ausreichende Filtration erforderliche Sickerstrecke erheblich unterschritten.

Das auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist vorab zu klären.

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.

#### **4.9.2 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

#### **4.9.3 DIN – Vorschriften**

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung 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.

#### **4.9.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer

nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Dieser Hinweis wird bei der technischen Ausführungsplanung beachtet.

#### **4.9.5 Straßenverkehrswesen**

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

#### **4.9.6 Bauausführung**

##### Ausgleich der Topografie

Die Geländehöhe des Planbereiches liegt unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes und soll mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen angefangen werden. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1 Meter baugenehmigungspflichtig.

##### Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als geschlossene Garage über Lüftungsschächte verfügen müssen, um die Abluft der maschinellen Abluftanlagen oder der natürlichen Lüftung in der Garage sicherzustellen. Diese Schächte sollten nicht unbedingt an den Nachbargrenzen vorgesehen werden.

#### **4.9.7 Bautechnischer Brandschutz**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

#### **4.9.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. die Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

#### **4.9.9 Kampfmittel**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere 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 (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

#### 4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Überschreitung GRZ 0,8
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.620 m <sup>2</sup>	0,4	1.848	2.772	3.696
Gesamtgebiet	4.620 m <sup>2</sup>				

Anzahl Einwohner (70 WE x 1,8 EW/ WE):

126 EW

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Zusammenfassung**

Im Plangebiet ist die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese erhalten eine gemeinsame Tiefgarage.

Der Vorhabenträger verbindet sein Projekt mit dem Motto „Generationenwohnen“. Städtebaulich trägt es zur Nutzung von vorhandenen Innenbereichspotenzialflächen in der Hansestadt Stralsund bei. In diesem Sinne erfolgt eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich der Tribseer Vorstadt.

Zur maßstäblichen Anpassung an die Umgebungsbebauung wird das oberste Geschoss bei vier Gebäuden als Staffelgeschoss ausgebildet und die Geschossanzahl differenziert vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden geprüft. Durch dieses Vorhaben rückt eine Wohnnutzung näher an die bestehenden Nutzungen der Nachbarschaft heran. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommt. Es wurde festgestellt, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Tiefgarage verursacht werden.

Die Verkehrsanbindung wurde untersucht hinsichtlich zusätzlicher Belastungen auf dem Tribseer Damm, von dem die Zufahrt aus erfolgt. Der Verkehrsfluss wird nicht gestört.

### **5.2 Private Belange**

Es sollen ausschließlich Wohngebäude mit 3 – 4 Etagen errichtet werden, die höheren Gebäude im Norden zum Tribseer Damm, die kleineren mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss bilden den Übergang zur südöstlichen Nachbarschaft. Damit wird jeweils auf die benachbarte Bebauung Bezug genommen.

Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist geachtet worden. Diese werden durch die Lage der Baugrenzen gesichert.

Für auskragende Bauteile sind beschränkende Festsetzungen getroffen worden.

Durch die Ausbildung von Flachdächern wird die Gesamthöhe der Gebäude begrenzt.

Den privaten Belangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks wird damit Rechnung getragen.

### **5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind zum einen dahingehend zu berücksichtigen, dass auf die geplanten Nutzungen keine unverträglichen Geräuschimmissionen einwirken. Zum anderen darf die Planung aber auch keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung verursachen bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Nutzungen einschränken.

Die Schließung der Baulücken am Tribseer Damm (nicht Bestandteil des Vorhabens) wird als Schallschutz dienen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die auf kurzem Weg zu erreichen ist. Jedoch befindet sich die Zufahrt im so genannten Blockinnenbereich.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter, Berlin, Juni 2021 / Dezember 2021 erarbeitet. Darin wird neben den Verkehrslärmein-

wirkungen, den Anlagenlärmwirkungen aus der Umgebung (Autohaus und Lebensmittelmarkt), den Anlagenlärmwirkungen auf die Umgebung (durch die Tiefgarage und deren Zufahrt) und auf das erforderliche resultierende Bauschalldämm -Maß eingegangen.

Es ergibt sich aus der Untersuchung kein Festsetzungsbedarf für Maßnahmen zum Schutz.

#### **5.4 Naturschutzfachliche Belange**

Das Plangebiet hat mit 0,46 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Das Gelände ist anthropogen überprägt und gehölzfrei. Die Fläche ist Siedlungsbereich mit geringer Erholungsfunktion und ohne Wirkung auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde keine erhöhte Lebensraumfunktion festgestellt. Von in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Vogel- und Fledermausarten wird die Fläche schwach bis mäßig zur Nahrungsaufnahme genutzt. Die Bebauung zieht keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG nach sich. Die abiotischen Schutzgüter weisen keine besonderen Funktionen auf. Vom geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und den Naturhaushalt aus.

## **6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter Tragung aller Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist das Vorhaben einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine Kosten.

Mit den benachbarten Grundstückseigentümern werden Wegerechte vereinbart, so dass die Gebäude am Tribseer Damm rückwärtig erschlossen werden können.



## 8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 353).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)

- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V, 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467)
- **Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund** vom 07.02.2012, in Kraft getreten am 08.02.2012, zuletzt geändert 9. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, in Kraft getreten am 01.01.2017

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,  
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22  
 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die öffentliche  
 Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Be-  
 lange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Allg. Hinweise	Abwägungsrelevante Anregungen
0	Amt für Raumordnung Vorpommern	20.12.2021	x		
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	19.11.2021	x		
2	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V	01.12.2021		x	
5	Eisenbahn-Bundesamt	11.11.2021	x		
8	Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Stralsund	16.11.2021	x		
9	Bergamt Stralsund	02.12.2021	x		
13	Staatl. Bau- u. Liegenschaftsamt Greifswald	10.11.2021		x	
15	Landesforst MV, Forstamt Schuenhagen	24.11.2021	x		
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.11.2021		x	
17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	01.12.2021		x	
18	50Hertz Transmission GmbH	09.11.2021		x	
20	Amt Niepers für Gemeinde Steinhagen	07.12.2021	x		
21	Amt Niepers für Gemeinde Lüssow	13.12.2021	x		
22	Amt Niepers für Gemeinde Wendorf	07.12.2021	x		
23	Amt Niepers für Gemeinde Pantelitz	07.12.2021	x		
28	Hansestadt Greifswald	15.11.2021	x		
29	E.ON edis AG	30.11.2021		x	
32	GDMcom mbH	08.11.2021		x	
33	SWS Telnet GmbH	08.11.2021		x	
34	REWA GmbH Stralsund	29.12.2021 20.01.2022		x	
35	IHK zu Rostock	02.12.2021	x		
39	Wasser- und Bodenverband Barthe Küste	10.11.2021	x		

47	Landkreis Vorpommern -Rügen FB 2/ FD 31 Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz	03.12.2021		x	x
50	Landkreis Vorpommern Rügen - FB 3/ FD 41 Kataster und Vermessung	03.12.2021		x	x
51	Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 43 Bau und Planung	03.12.2021	x		
52	Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 44 Umwelt/ Wasserwirtschaft / Naturschutz/Umweltschutz	03.12.2021 11.01.2022		x	x
53	Landkreis Vorpommern- Rügen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	03.12.2021		x	x
56	Untere Immissionsschutzbehörde/ Bauaufsicht	01.12.2021 23.11.2021		x	x
57	Untere Denkmalschutzbehörde	05.11.2021	x		x
<b>Einwender</b>					
66	Einwender 1	16.04.2021 23.11.2021			x

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
0	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</p> <p>Stellungnahme vom 20.12.2021</p> <p>mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt der Vorhabenträger, die planerischen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauprojekt auf einer ungenutzten innenstädtischen Fläche im Stadtteil Tribseer Vorstadt zu schaffen. Hierzu soll im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 22 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von sechs mehrgeschossigen Wohngebäuden - mit insgesamt ca. 70 Wohneinheiten - vor. Bei dem ca. 0,46 ha großen unbebauten Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) nimmt die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Grundaufgaben eines Zentralen Ortes. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V. Das Planvorhaben orientiert sich ebenfalls an den Programmsätzen 4.1 (3) LEP M-V sowie 4.1 (2) und 4.1 (6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREPVP, 2010).</p>	<p>Es wird mitgeteilt: „Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.“</p>

	<p>Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stellungnahme vom 19.11.2021</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</u></p> <p>Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt. Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.</p>	Keine Abwägung erforderlich
2	<p>Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V Stellungnahme vom 01.12.2021</p> <p><u>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)</u></p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom 26.07.2021</p> <p>[2] Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom Juli 2021</p> <p>[3] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 »Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54-57« in Stralsund, HOFFMANN-LEICHTER, Ingenieurgesellschaft mbH,</p>	

	<p>Projektteam: Tom Malchow, Al-legra Lorenz,</p>	
	<p>Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung [3] begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise.</p> <p>Den Eingangsdaten für die Berechnung des Straßenverkehrslärms kann seitens des LUNG jedoch nicht zweifelsfrei zugestimmt werden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Prohner Str. (L 213) ist aufgrund ihrer Lage nicht geeignet, um das Verkehrsaufkommen des Carl-Heydemann-Rings zu repräsentieren. Zudem wird die DTV von 5.074 Kfz/Tag als zu gering eingeschätzt.</p> <p>Der aktuellen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 kann für den Carl-Heydemann-Ring eine DTV von 11.300 Kfz/Tag und für die Prohner Str. eine DTV von 10.773 Kfz/Tag entnommen werden.</p> <p>Im März 2017 hat das LUNG eigenständig Verkehrszählungen in Stralsund durchgeführt und deren Ergebnisse der Hansestadt Stralsund übergeben. Hierbei wurde für den Carl-Heydemann-Ring eine DTV von 9.591 Kfz/Tag ermittelt.</p> <p>Der Prognoseansatz von [3] ist nach Ansicht des LUNG zu überarbeiten, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet ausschließen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Autoren, Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER mbH überprüft mit den angegebenen Daten.</p> <p>Im Ergebnis erfolgt folgende Aussage:</p> <p>Durch die erhöhten Verkehrszahlen auf dem Carl-Heydemann-Ring ergeben sich geringfügige Pegelerhöhungen im Plangebiet, die jedoch keine Auswirkungen auf die Planung haben.</p> <p>Es ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 56 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden somit vereinzelt überschritten. Dabei ergeben sich Überschreitungen ausschließlich am Haus 4 und 6 an der nord- und südwestlichen Fassade.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts), welche in der Regel als Grenze der Abwägungsspielraums im Rahmen von B-Planverfahren herangezogen werden, werden hingegen nicht überschritten.</p> <p>Es kann somit davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet ist. Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen bzw. textliche Festsetzungen im B-Plan sind somit nicht erforderlich.</p>
<p>5</p>	<p>Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom 11.11.2021</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach §</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes betreffen.</p> <p>Das in Rede stehende Vorhaben liegt in einiger von Eisenbahnstrecken.</p> <p>Daher sehe ich keine Betroffenheit des Eisenbahn-Bundesamtes und es bestehen aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	
8	<p>Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee; Stralsund Stellungnahme vom 22.11.2021</p> <p>Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt. Von Seiten des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee gibt es keine Hinweise bzw. Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
9	<p>Bergamt Stralsund Stellungnahme vom 02.12.2021</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz.</p> <p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	
13	<p>Staatl. Bau- u. Liegenschaftsamt Greifswald Stellungnahme vom 11.11.2021</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Auf eine weitere Beteiligung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald im Planungsverfahren wird verzichtet.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
15	<p>Landesforst MV, Forstamt Schuenhagen vom 24.11.2021</p> <p><b>Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</b></p> <p>Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22, „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ sollen ca. 70 neue Wohnungseinheiten entstehen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57, folgende Flurstücke: 60/6 und jeweils teilw. 46/9 und 46/10. Auf dem ca. 0,46 ha große Areal beabsichtigt ein privater Vorhabenträger eine mehrgeschossige Wohnhausgruppe aus sechs einzelnen Gebäuden zu errichten.</p> <p>Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß §20 LWaldG Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	
16	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 05.11.2021</p> <p>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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Anbei der aktuelle Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>

<p>geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).</p> <p>Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a>) oder der unter der Mailadresse (<a href="mailto:planauskunft.nordost@telekom.de">planauskunft.nordost@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung</p>	
---	--

	<p>mit dem Straßenbau und den Bau- maßnahmen der anderen Leitungsträ- ger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deut- schen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Mo- nate vor Baubeginn, schriftlich ange- zeigt werden.</p> <p>Bezüglich konkreterer Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird Herr Köhnke, Projekt- manager Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten. E-Mail: f.koehnke@te- lekom.de</p> <p>Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.</p>	
17	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 01.12.2021</p> <p>Im Planbereich befinden sich Tele- kommunikationsanlagen unseres Un- ternehmens, deren Lage auf den bei- liegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass un- sere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Über- deckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Bau- feldfreimachung unserer Telekommu- nikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorberei- tung zu veranlassen sowie die not- wendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebauli- chen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unse- rer Telekommunikationsanlagen entste- henden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men.</p> <p>Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umge- setzt.</p>
18	50Hertz Transmission GmbH	

	<p>Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
20	<p>Amt Niepars für Gemeinde Steinhagen Stellungnahme vom 07.12.2021</p> <p>die Gemeinde Steinhagen hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben. Planungsrechtliche Belange der Gemeinde Steinhagen werden nicht berührt.</p> <p>Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/70/279 der Gemeinde Steinhagen erteilt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
21	<p>Amt Niepers für Gemeinde Lüssow Stellungnahme vom 13.12.2021</p> <p>die Gemeinde Lüssow hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben.</p> <p>Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/50/198 der Gemeinde Lüssow erteilt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
22	<p>Amt Niepars für Gemeinde Wendorf Stellungnahme vom 07.12.2021</p> <p>die Gemeinde Wendorf hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben. Planungsrechtliche Belange der Gemeinde Wendorf werden nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/90/173 der Gemeinde Wendorf erteilt.	
23	<p>Amt Niepars für Gemeinde Pantelitz Stellungnahme vom 07.12.2021</p> <p>die Gemeinde Pantelitz hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben.</p> <p>Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/20/214 der Gemeinde Pantelitz erteilt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
28	<p>Hansestadt Greifswald Stellungnahme 15.11.2021</p> <p>die Stadt Stralsund beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von sechs Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage auf einer Fläche von ca. 0,46 ha zu schaffen. Im Bestand handelt es sich aktuell um eine untergenutzte Brachfläche, die mit dem Vorhaben einer innenstadtnahen standortgerechten Nutzung mit Wohnen im Mehrfamilienhaussegment zugeführt werden soll.</p> <p>Das Planungsziel wird von Seiten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald positiv bewertet. Zum Entwurf des B-Plans bestehen keine Hinweise und Anregungen. Abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hansestadt werden nicht negativ berührt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
29	<p>E.ON edis AG Stellungnahme vom 10.11.2021</p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 30.11.2021 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.</p> <p>Wir betreiben in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.</p>	Keine Abwägung erforderlich.

<p>32</p>	<p>GDMcom mbH Stellungnahme vom 08.11.2021</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p><b>Anlagenbetreiber - Hauptsitz - Betroffenheit – Anhang</b></p> <p>Erdgasspeicher Peissen GmbH - Halle - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet ThüringenSachsen) <sup>1</sup> Schwaig b. -Nürnberg - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup> - Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup> - Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>33</p>	<p>SWS Telnet GmbH Stellungnahme vom 08.11.2021</p> <p>im geplanten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWS Telnet GmbH.</p> <p>Eine telekommunikationstechnische Erschließung des B-Planes ist momentan seitens der SWS Telnet GmbH nicht geplant. Auf Wunsch des Erschließungsträgers wäre dies aber möglich.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>34</p>	<p>REWA GmbH Stralsund Stellungnahme vom 29.12.2021</p> <p>Es wurde von der REWA GmbH Stralsund keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung abgegeben. Jedoch wurde die REWA GmbH kontaktiert, um die Frage zur Aufnahme der Niederschlagswasser im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern- Rügen, hier unter lfd Nr. 51, zu klären.</p> <p>Die REWA GmbH gab folgende Mitteilung per Mail:</p>	<p>Niederschlagswasserbeseitigung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>

<p>REWA Niederschlagswasserbeseitigung: „anbei erhalten Sie einen Planauszug mit unserem Anlagenbestand inkl. Freistellungsvermerk. Für die Ableitung des Regenwassers wurde für das Flurstück 46/10 bzw. die derzeit freie Fläche ein Anschluss DN 250 letztes Jahr im Zuge des BV Tribseer Damm gebaut (zwischen HNr. 54 und 57; s. Planauszug Punkt 1). Zum Zeitpunkt des Baus war uns nicht bekannt in welcher Form die Freifläche entwickelt werden soll, weshalb an dieser Stelle der Anschluss gewählt worden ist. Über diesen Anschluss können bei Vollfüllung maximal 87 l/s eingeleitet werden. Da der Anschlusspunkt außerhalb der B-Plan-Grenzen liegt, sind hier entsprechende Grunddienstbarkeiten zwischen den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümern notwendig.</p> <p>Auf dem Flurstück 60/6, über welches auch die Zufahrt zum Wohngebiet realisiert werden soll, befindet sich noch ein Regenwasseranschluss DN 150 (s. Planauszug Punkt 2). Über diesen Anschluss können bei Vollfüllung maximal 18 l/s eingeleitet werden.</p> <p>Ich möchte noch darauf hinweisen, dass wir als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschließungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/Entsorgungsanlagen übernehmen.</p> <p>REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH“ (Mail vom 20.01.2022)</p> <p>REWA, Bereitstellung von Löschwasser: „Wir können im Bereich des Vorhabengebiets den Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz decken. Anbei habe ich Ihnen einen Planauszug mit den Standorten und Prüfwerten der Hydranten beigefügt.“</p>	<p>Der Vorhabenträger erklärt dazu, dass diese Dimensionen ausreichend sind und er das bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigen wird.</p> <p>Bereitstellung der Löschwassermenge: Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden.</p>
---	---

<p>35</p>	<p>IHK zu Rostock Stellungnahme vom 02.12.2021</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>39</p>	<p>Wasser- und Bodenverband Barthe/ Küste Stellungnahme vom 30.11.2021</p> <p>im Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung, die derzeit durch unseren Verband unterhalten werden.</p> <p>Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verein abzustimmen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>47</p>	<p>Landkreis Vorpommern -Rügen FB 2/ FD 31 Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><b><u>Brand- und Katastrophenschutz</u></b> Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>▪ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li> <li>▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.</li> </ul> <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von</p>	<p>Die im Anstrich 1 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Hierzu erfolgte eine Abstimmung des Brandschutzplaners und des Verkehrsplaners über den Vorhabenträger mit der Hansestadt Stralsund auf der Grundlage eines Fachplanes. Die hier genannten Belange werden berücksichtigt und die Feuerwehrezufahrten im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend angepasst</p> <p>Die im Anstrich 2 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Der Hinweis zur ordnungsgemäßen Kennzeichnung wird in die Begründung aufgenommen.</p>

	<p>300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p> <p>Zu den Flächen der Feuerwehr sind Rücksprachen mit der Berufsfeuerwehr Stralsund zu nehmen.</p>	<p>Die im Anstrich 3 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird in diesem erschlossenen Stadtteil sichergestellt. Das teilte die REWA GmbH in der Mail vom 20.01.2022 mit.</p> <p>Der Erschließungsträger hat einen Verkehrsplan erstellen lassen, in dem auch die Flächen für die Feuerwehr dargestellt sind. Dieser Plan wurde mit der Berufsfeuerwehr abgestimmt und bei der weiterführenden Objektplanung beachtet.</p>
50	<p>Landkreis Vorpommern Rügen - FB 3/ FD 41 Kataster und Vermessung Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><b><u>Kataster und Vermessung</u></b> Die Prüfung des o.g. B-Planentwurfs bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p><b>Planzeichnung Teil A</b> Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Die Flurstücksnummer 60/9 ist zu ergänzen. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt.</p>	<p><b><u>Kataster und Vermessung</u></b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummer 60/9 wird ergänzt.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden unterschieden. Die Vermessungsgrundlage wird ergänzt, ebenso die Legepunkte.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes wird ergänzt durch Angabe der Gemarkung und der Flur.</p>
51	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 43 Bau und Planung Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><b><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u></b> Im rückwärtigen Bereich des Tribseer Damms 54 bis 57 sollen sechs Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Das Plangebiet ist 0,46 ha groß und liegt im Blockinnenbereich.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Innenbereichsbauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.</p>	
<p>52</p>	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 44 Umwelt/ Wasserwirtschaft / Naturschutz/Umweltschutz Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b> Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Plangebiet ist laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen auf dem Flurstück 46/10 die altlastverdächtige Fläche eines Fleischverarbeitungsbetriebes mit Werkstätten erfasst. Für Werkstätten sind Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) typisch. Diese Auskunft wurde mittels E-Mail des Fachgebietsleiters Umweltschutz, Herrn Dr. Liebelt, am 19.11.2018 erteilt.</li> </ol> <p>In der Planbegründung auf Seite 21 wird unter dem Punkt 3.8 „Baugrund und Altlasten“ die im Plangebiet laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der Kennziffer AS_Z_73_0023 erfasste altlastverdächtige Fläche des Fleischverarbeitungsbetriebes mit den Werkstätten zwar erwähnt, aber sich nicht mit der Problematik im Umgang mit der altlastverdächtigen Fläche für die Planung auseinandergesetzt. Der Planer hat sich in der Planbegründung überhaupt nicht mit der Problematik und dem Umgang der erfassten Altlastverdachtsflächen auseinandergesetzt. Dies ist in der Planbegründung nachzuarbeiten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Im Übrigen werden Aufschüttungsbereiche mit einer Mächtigkeit von</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden um die Hinweise ergänzt.</p> <p>Sie sind für die weiterführende Planung und die Bauausführung relevant.</p>

über 2 m im Plangebiet angetroffen und eine Analytik nach LAGA M 20 eingereicht, die die Zuordnungsklasse Z 2 erreichen bzw. überschreiten.

Wegen der festgestellten Aufschüttungen (vorläufiger Geotechnischer Bericht des Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs vom 07.03.2018 und Prüfbericht 18-0536-001 von IUL Vorpommern GmbH vom 27.02.2018) sind die anfallenden Aushubböden durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung der Aushubböden treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.

Aushubböden, der den Zuordnungswert  $\geq$  Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen. Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

In den Planunterlagen, im Teil B, sollten folgende textliche Festsetzungen aufgenommen werden:

Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu beproben und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit  $\geq$  Z2 entspricht, ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen.

Alles anfallende häusliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Die für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird nicht in Aussicht gestellt. Grundwasser wurde in der Baugrunderkundung bereits 12 cm unter Gelände angetroffen. Die bis in eine Tiefe von 2,4 m anstehende sandige Auffüllung stellt einen unbedeckten Grundwasserleiter dar. Die Grundwasserstände schwanken saisonal, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand nahezu flugleich anzusetzen ist. Es ist keine ausreichende Sickerstrecke vorhanden, so dass die Errichtung einer Rigolenanlage nicht erlaubnisfähig ist. Für eine alternative flächenhafte Versickerung ist zum einen die Durchlässigkeit der oberflächennahen schluffigen bis stark schluffigen Sande unter Berücksichtigung der angedachten Versiegelung (GRZ 0,4) nicht ausreichend. Zum anderen wäre auch dann die für eine ausreichende Filtration erforderliche Sickerstrecke erheblich unterschritten.

Die Hinweise sind für den sicheren Umgang mit dem Schutzgut Boden von Bedeutung. Es erfolgt eine Übernahme unter Textteil B, unter Punkt II. Hinweise.

### **Niederschlagswasser**

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden die Aussagen in der Begründung verändert. Eine Versickerung ist grundsätzlich nicht möglich.

Mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen ist Kontakt aufgenommen worden. Dazu liegt in dieser Abwägungsdokumentation die Antwort der Abfrage bei der REWA GmbH vor. Das Niederschlagswasser wird zentral abgeleitet.

### **Wasserhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme**

Das auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist vorab zu klären.

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.

#### **Naturschutz**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Entwurf.

#### **Artenschutz**

Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet.

Der Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in die Begründung unter dem Punkt 4.9.1 aufgenommen. Er ist bei der Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben**

Der Hinweis auf das Erfordernis einer Anzeigepflicht wird in die Begründung unter dem Punkt 4.9.1 aufgenommen. Er ist bei der Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Naturschutz**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Artenschutz**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wurde auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Europäische Vogelarten durch den beauftragten Gutachter ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Für weitere Artengruppen ergab die Relevanzprüfung, dass aufgrund der Lebensraumausstattung und Vorbelastungen des Areals keine Betrachtung erforderlich ist.

Untersuchungsräume und -methoden wurden im April 2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu liegen eine ausführliche Abstimmungsunterlage vom 02.02.2019 und eine Ergänzung der UNB per Mail vom 16.04.2019 vor. Folgender Untersuchungsumfang wurde abgestimmt:

- „Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage von Artenaufnahmen lt. HzE bezüglich Brutvogelarten, Artenaufnahmen lt. HzE bezüglich Nahrungshabitat Fledermäuse und Relevanzprüfungen zu den restlichen Prüfarten Nutzung vorh. Unterlagen“

- Einbeziehung des angrenzenden Quartiers (Bunker) in die Betrachtungen und Einschätzung, ob das geplante Vorhaben geeignet sein könnte, hier Betroffenheiten von Fledermäusen im Hinblick auf §44 (1) auszulösen.“

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 können.

Der Bebauungsplan an sich löst keinen Verbotstatbestand nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) BNatSchG aus. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Der AFB zum vB22 hat kein Genehmigungserfordernis nach § 44 BNatSchG festgestellt. Ggf., 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.

Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet 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 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein qualifizierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits im Bebauungsplanverfahren und damit vor Beginn der Umsetzung erarbeitet und liegt der UNB vor.

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 (s. Ausführungen weiter oben).

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine vorbelastete und starken Störwirkungen ausgesetzte Fläche, welche selbst nicht als Brutrevier für Vogelarten geeignet ist. Um dennoch mögliche baubedingte Störwirkungen für im Umfeld brütende Vogelarten, ins-

B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats 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."

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Hansestadt Stralsund die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, dass sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des BPlans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

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.

Laut Gutachten wurde das Gelände bereits im Jahre 2020 vom Gehölzaufwuchs befreit -ohne dass eine vorherige artenschutzrechtliche Untersuchung der zuständigen UNB vorgelegt worden wäre – sofern diese erstellt wurde, ist sie der UNB im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger vorzulegen. Laut Gutachten haben sich die Brutvögel aufgrund der Entwertung der Fläche in

besondere im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich, auszuschließen, wurde höchstvorsorglich eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme in den B-Plan aufgenommen.

Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der AFB im B-Plan-Verfahren hat kein Genehmigungserfordernis nach § 44 BNatSchG festgestellt. Alle Belange werden mit dem B-Plan abgearbeitet. Für das In-Kraft-Treten ist keine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. 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 (s. Ausführungen weiter oben).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untersuchungsräume und -methoden wurden bereits im April 2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu liegen eine ausführliche Abstimmungsunterlage vom 02.02.2019 und eine Ergänzung der UNB per Mail vom 16.04.2019 vor. (s. des weiteren Ausführungen weiter oben)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Grundstücksberäumung erfolgte unabhängig vom B-Plan-Verfahren als private Grundstückspflege und ist daher nicht Gegenstand desselben und auch nicht in diesem zu regeln.

Im Übrigen erfolgte die Beseitigung des Gehölzaufwuchses außerhalb der Vogelbrutzeiten, so dass kein artenschutzrechtlicher

die umliegenden Gebiete zurückziehen müssen (sofern dort überhaupt genug Platz für alle vergrämten Brutvögel zur Verfügung stand).

Die hier vorgelegte Unterlage (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) vom 08. März 2021 weist folgende Punkte auf, die vor einer artenschutzrechtlichen Genehmigung geklärt werden müssen und entsprechend auch im Aufstellungsverfahren zum B-Plan berücksichtigt werden müssen:

Die vorgelegte Unterlage definiert keine artspezifischen Wirkräume, so dass gerade im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse bau-, anlagen- oder auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen (artenschutzrechtliche Konflikte) nicht ausgeschlossen werden können.

Hier wären hinsichtlich der Betroffenheit auch mögliche Brut- und Ruhestätten auf den unmittelbar benachbarten Flächen zu berücksichtigen – einschließlich des umliegenden Gebäudebestands: Die Unterlage stellt lediglich fest, dass es keinerlei Nester innerhalb des Geltungsbereichs gäbe.

Es müssten aber artspezifisch entsprechende Betrachtungen angestellt werden (sinnvollerweise Ausdehnung der Kartierungen), die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus gehen.

Hierbei wären im vorliegenden Fall beispielsweise zu klären, wo die gutachterlich festgestellten Fledermausquartiere der Fledermäuse in den Gebäuden der Umgebung liegen und ob diese durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden.

Gibt es Mauersegler oder Schwalbenester, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten?

Verbotstatbestand ausgelöst werden konnte.

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Der Untersuchungsumfang wurde mit der UNB im April 2019 abgestimmt (s. Ausführungen weiter oben). Die Untersuchungen wurden entsprechend dieser Abstimmungen durchgeführt.

Das Vorhabengebiet eignet sich, wie im AFB ausgeführt, nicht als Brutgebiet. Im Umfeld des Vorhabens wurden 17 Vogelarten erfasst. Dabei handelt es sich um an Siedlungsräume angepasste, störungsunempfindliche Arten.

Bauzeitlich bedingte Störwirkungen werden durch Bauzeitenregelungen vermieden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind die Inanspruchnahme einer aufgrund von zahlreichen Störwirkungen nicht als Brutgebiet geeigneter städtischen Brachfläche. Es kommt lediglich zu einem Verlust einer kleinräumigen Nahrungsfläche. Dieser ist nicht geeignet, die lokalen Populationen zu schädigen. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung und die Durchgrünung des Gebietes sind auch nach Umsetzung des Vorhabens Nahrungsflächen vorhanden.

Betriebsbedingte Störwirkungen (Anwesenheit von Menschen, Licht, Schall) entsprechen den bereits vorhandenen Störwirkungen im Umfeld (vorhandene Bebauung, Straßenverkehr). Das Gebiet wird zudem durch Gehölzpflanzungen gegen die umgebenden Bereiche abgeschirmt.

Die Wirkungen des Vorhabens sind nicht geeignet, mögliche gebäudebewohnende Arten der umliegenden Gebäude zu beeinträchtigen.

Es werden drei- bis viergeschossige Gebäude geplant, die in der Unterlage aber artenschutzrechtlich nicht weiter betrachtet werden?

Es werden keinerlei Maßnahmen geplant/festgesetzt, die Fensterkollisionen mit Vögeln vermeiden könnten, obwohl hier allgemein anerkannte und zumutbare Maßnahmen möglich wären.

Bei den zu erwartenden „großen“ nach Süden oder auch Südosten ausgerichteten Fenstern würden sich hier die Grünflächen in der Nachbarschaft oder auch der Himmel (keine Bebauung im Nahbereich) vermutlich in den Fenstern spiegeln, so dass das Risiko des Vogelschlags durch die Bebauung steigen dürfte.

Die Unterlage betrachtet augenscheinlich lediglich die Baufeldberäumung und keinerlei weiteren Wirkungsketten (Bauphase, Anlagenbedingt, Betriebsphase).

Die gutachterlichen Aussagen in Bezug auf die Grauammer können nicht nachvollzogen werden: Bei der im Gutachten vorgeschlagenen Größe der lokalen Population von 21 bis 50 Brutpaaren, würde ein Verlust von zwei Brutpaaren bereits einen fast 10 % Verlust der lokalen Population bedeuten (bei 21 Brutpaaren als lokale Populationsgröße). Normalerweise wird etwa bei Koloniebrütern ein Nestverlust von bis zu 10 % der Koloniegrößen noch nicht von einer Schädigung der Fortpflanzungsstätte ausgegangen. Das heißt, dass im vorliegenden Fall genau diese Grenze erreicht wäre, sofern man der Herleitung der Populationsgröße folgen würde. Gerade Letzteres ist jedoch fraglich, wenn man die Definition der lokalen Population aus dem Artenschutzleitfaden des LUNG zu Grunde legen würde.

Nach GELLERMANN (2007) ist daher folgende Definition anzuwenden:

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Es wurde kein Brutvogelbesatz festgestellt. Die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat ist aufgrund vorhandener Bebauungen und Beunruhigungen ebenfalls sehr gering. Es sind keine populationsgefährdenden Konflikte mit brütenden oder nahrungssuchenden Individuen zu erwarten.

Der vorhabenbezogene B-Plan sieht bereits Festsetzungen vor, die den Vogelschlag minimieren. Die Fassaden werden so gestaltet, dass keine durchgängige Fensterfront entsteht. Die Balkone werden mit senkrechten Gitterstäben gestaltet. Weitergehende Festsetzungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Es handelt sich bei der in M-V weit verbreiteten Grauammer nicht um eine koloniebrütende Art, so dass das angeführte Beispiel nicht übertragbar ist. Südöstlich des Plangebiets wurde nach Angaben des Kartierers Reviergesang der Grauammer ermittelt, der auf ein bis zwei Reviere in der Umgebung schließen lassen kann. Das Plangebiet selbst eignet sich aufgrund der zahlreichen Störwirkungen und der Anwesenheit von Hunden nicht als Brut habitat für die bodenbrütende Art. Dementsprechend gab es hier auch keinen Brutnachweis dieser Art. Da die angrenzenden Bereiche für die Grauammer, einer bodenbrütenden Art des Offenlandes, eigentlich vollkommen untypische Lebensräume sind, ist allerdings ohnehin fraglich, ob die Art wirklich dort gebrütet hat oder sich möglicherweise nur vorübergehend zur Brutzeit dort aufhielt.

Bauzeitlich bedingte Störwirkungen werden durch Bauzeitenregelungen vermieden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind die Inanspruchnahme einer aufgrund von zahlreichen Störwirkungen nicht als Brutgebiet geeigneter städtischen Brachfläche. Es

*„Die lokale Population ist daher eine Chiffre für eine Gesamtheit der Individuen einer Art, die während bestimmter Phasen des jährlichen Zyklus in einem anhand ihrer Habitatansprüche abgrenzbaren Raum Vorkommen. Er umfasst daher gleichermaßen räumlich abgrenzbare Brut-, Rast- und Überwinterungsbestände.“*

(zit. nach Artenschutzleitfaden, S. 17)

Hier wäre im vorliegenden Fall eines recht isolierten Vorkommens im innerstädtischen Bereich wohl eher von einer deutlich kleineren lokalen Population auszugehen – schließlich berücksichtigt das Abstellen auf die künstlichen Grenzen eines MTBQ (hier 1644-3) keinerlei artspezifische Habitatansprüche und die eigentlich anschließenden Habitate liegen südöstlich entlang der Bahnanlagen und innerhalb des MTBQ 1644-4 bzw. weiterer Quadranten (mit deutlich weniger Brutpaaren gemäß Brutvogelatlas).

Im Hinblick auf Fledermäuse ist festzustellen, dass Tiere den benachbarten Keller als Quartier regelmäßig nutzen, so dass dessen Schutzstatus im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 NatSchG zweifelsfrei gegeben ist (ganzjährig, S. 7 des Kartierberichts).

Welche Wirkungen während der Bau- und Feldberäumung oder anderer Bauarbeiten auch auf das Quartier ausstrahlen können wird nicht thematisiert. Auch werden betriebsbedingte Wirkungen durch Beleuchtung, Besucher- oder Fahrzeugverkehr, usw. nicht betrachtet. Es stellt sich die Frage, warum hier überhaupt Fledermäuse untersucht und speziell der Keller intensiv untersucht wurde, wenn dann doch gutachterlich trotz ganzjähriger Nutzung kein artenschutzrechtlicher Konflikt festgestellt wird? Vielmehr müssen hier weitere Betrachtungen in Bezug auf die Umsetzung des B-Plans erfolgen.

Da das analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzei-

kommt lediglich zu einem Verlust einer kleinräumigen Nahrungsfläche. Dieser ist nicht geeignet, die lokalen Populationen zu schädigen. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung und die Durchgrünung des Gebietes sind auch nach Umsetzung des Vorhabens Nahrungsflächen vorhanden.

Betriebsbedingte Störwirkungen (Anwesenheit von Menschen, Licht, Schall) entsprechen den bereits vorhandenen Störwirkungen im Umfeld (vorhandene Bebauung, Straßenverkehr). Das Gebiet wird zudem durch Gehölzpflanzungen gegen die umgebenden Bereiche abgeschirmt. Weiterhin sieht der vorhabenbezogene B-Plan bereits Festsetzungen vor, die den Vorschlag minimieren. Die Fassaden werden so gestaltet, dass keine durchgängige Fensterfront entsteht. Die Balkone werden mit senkrechten Gitterstäben gestaltet. Weitergehende Festsetzungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Die Vorhabenwirkungen sind nicht geeignet, den benachbarten Keller zu beeinträchtigen.

Den Hinweisen wird teilweise zugestimmt.

	<p>tenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn/Nestbau zu nennen: Amsel - Anfang Februar Ringeltaube - Anfang Februar Elster - Anfang Februar (nach Südbeck et al. 2005)</p> <p>Die in der Artenschutztable Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).</p> <p>Eine Abstimmung mit der zuständigen UNB wird daher dringend empfohlen.</p>	<p>Es handelt sich um eine vorbelastete und starken Störwirkungen ausgesetzte Fläche, welche selbst nicht als Brutrevier für Vogelarten geeignet ist. Brutnachweise wurden im Plangebiet ausdrücklich nicht festgestellt. Um dennoch mögliche baubedingte Störwirkungen für im Umfeld brütende Vogelarten, insbesondere im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich auszuschließen, wurde höchstvorsorglich eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme in den B-Plan aufgenommen. Diese wird folgendermaßen spezifiziert und an früh brütende Vogelarten angepasst:</p> <p>„Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und Bautätigkeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld nach der Baufeldfreimachung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.“</p>
<p>53</p>	<p>Landkreis Vorpommern- Rügen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zur o.g. Satzung wie folgt Stellung:</p> <p>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, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b> Die in der Planung ausgewiesene Fläche dient dem temporären Aufstellen der Behälter am Tag der Entsorgung. Das wird durch einen Hausbewirtschafter sichergestellt.</p>

	<p>unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.</p> <p>Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p> <p>§ 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen regelt hierzu Folgendes: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p> <p>Nach aktuellem Planstand sind alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Durchfahrtsstraße „Tribseer Damm“ nahe Hausnummer 57 so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis zur Befahrbarkeit wird beachtet.</p> <p>Ein „kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang“ ist möglich auf Grund der Dimension der Straße und der Zufahrt. Ein Rückwärtsfahren im Plangebiet ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es können die Schleppkurven bei einem „kurzen Zurückstoßen“ eingehalten werden. (Nachweis durch Verkehrsplaner ist erfolgt)</p> <p>Der temporär zu nutzende Aufstellpunkt im Plangebiet ist von einer öffentlichen Straße aus erreichbar.</p> <p>Die Abfallbehälter/-säcke können am Tag der Abholung wie erforderlich bereitgestellt werden.</p>
56	<p>Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 17.11.2021</p> <p>der o. g. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 von Juli 2021 sowie die Schalltechnische</p>	<p>Der Belang des Immissionsschutzes wird auch in der Stellungnahme des LUNG behandelt (Nr. 2)</p>

<p>Untersuchung der Hoffmann-Leichter-Ingenieurgesellschaft mbH Berlin vom 24. Juni 2021 wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft.</p> <p><i>Verkehrslärmeinwirkungen:</i> Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden lediglich im Nachtzeitbereich leicht überschritten. Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile können gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe gewährleistet werden.</p> <p>Alle weiteren Beurteilungspegel und Orientierungswerte der DIN 18005 und abwägungsrelevanten Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm sowie Richtwerte der TA Lärm für Anlagenlärmeinwirkungen im allgemeinen Wohngebiet werden eingehalten bzw. teilweise unterschritten.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Weiterführung des Verfahrens.</p>	<p>Das Büro Hoffmann&amp;Leichter hat mit Mail vom 04.01.2022 sich zur nebenstehenden Stellungnahme geäußert:</p> <p><i>„Nach Sichtung der übersandten Stellungnahme können wir Ihnen mitteilen, dass sich daraus keine weiterführende Anpassung der schalltechnischen Untersuchung ergibt. Seitens der Behörde wird mitgeteilt, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</i></p> <p><i>Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p> <p><i>i.A. Tom Malchow Projektmanager</i></p> <p><i>HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH“</i></p>
<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 05.11.2021</p> <p>Zu dem im Betreff genannten Planungsverfahren haben wir folgende Hinweise:</p>	
<p>Allgemeine Bemerkungen: Die geplante Tiefgarage mit den darauf stehenden Wohngebäuden bilden eine bauliche Einheit, welche nach § 59 LBauO M-V einer Baugenehmigung bedarf. Das Bauvorhaben ist im normalen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO M-V zu prüfen. Hinsichtlich der Gebäudeklasse ist die bauliche Anlage der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren werden somit auch der Brandschutz und der Standsicherheitsnachweis geprüft.</p> <p>Die viergeschossigen Gebäude werden im Brand- und Rettungsfall auf</p>	

<p>die Drehleiter der Feuerwehr angewiesen sein.</p> <p>Den Unterlagen ist an Hand der Balkendarstellungen zu entnehmen, dass die Wohnungen nicht alle an der Seite liegen werden, wo sich die Feuerwehrumfahrung befinden soll. Insofern dürfte es Probleme bei der Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen durch die Feuerwehr bei den Wohnhäusern 4, 5 und 6 geben.</p> <p>Die Tiefgarage wird als geschlossene Garage über Lüftungsschächte verfügen müssen, um die Abluft der maschinellen Abluftanlagen oder der natürlichen Lüftung in der Garage sicherzustellen. Diese Schächte sollten nicht unbedingt an den Nachbargrenzen vorgesehen werden.</p> <p>Im Schnitt zur Planzeichnung der Anlage 1 ist das Maß von 5,8 m ü NN für die geplante Geländehöhe angegeben. Nach aktueller Höhenmeterkarte liegt der Wert für NHN hier bei 6,3-6,4 m.</p> <p>Die Geländehöhen der südöstlich angrenzenden Grundstücke liegen bei ca. 7,10 bis 8,00 m NHN.</p> <p>Die Geländehöhen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke liegen bei ca. 6,20 m bis 6,9 m NHN.</p> <p>Die Geländehöhe des Planbereiches würde damit unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes liegen und mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen angefangen werden müssen.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat die Grundrissplanung überprüft. Die Grundrisse werden geändert. Das betrifft die genannten Häuser. Diese Aussagen werden für die weitere Gebäudeplanung beachtet.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Wohnungen wurde im Zuge der Straßenplanung geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung übernommen, unter 4.1.</p> <p>Das Gelände wird im Zuge der Baumaßnahmen der Umgebung angepasst.</p> <p>Dieser Hinweis zur bautechnischen Umsetzung wird in die Begründung unter 4.1 aufgenommen.</p>
<p><b><u>Zu Anlage 1:</u></b></p> <p><u>Zur zeichnerischen Darstellung:</u> Hier sollten die Abmessungen der Tiefgarage angegeben werden, da sich davon der Standort der Wohngebäude ableiten lässt. Für die Wohnhäuser 1, 2, 3 und 5 sollte jeweils das zweite Maß der Grundfläche angegeben werden. Für die Wohnhäuser 4 und 6 sollte die</p>	<p>Die Abmessungen der Tiefgarage werden angegeben.</p> <p>Die benannten Maßangaben werden ergänzt.</p>

	<p>entsprechende Bemaßung der Grundflächen angegeben werden. Die Anordnung des Müllstandortes des gesamten Plangebietes unmittelbar vor dem Nachbargrundstück (Flurstück :60/ 5; Haus Nr. 58/ 58 a) dürfte für die Müllentsorgung von 70 Wohnungen nachbarrechtlich problematisch sein.</p> <p><u>Zur Planzeichenerklärung:</u> Hier wird neben der Zahl 6.9 angegeben: Bestandshöhe über NHN nach DHHN 92. Gemeint ist sicherlich die natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 2016. Im Schnitt ist ein Maß von 5.80m ü NN als geplante Geländehöhe angegeben. Hier sollte das gleiche Höhensystem verwandt werden.</p>	<p>Der Standort dient der temporären Nutzung am Tag der Abholung.</p> <p>Die zugrundeliegende Vermessung des Bestands aus dem Jahr 2018 weist die Höhen im Bezugssystem DHHN 92 aus. Es wird die Formulierung geändert in „natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 92“ Für den Schnitt wird das gleiche Höhensystem verwandt.</p>
	<p><b><u>Zu Anlage 2</u></b></p> <p><u>Zum Teil A- Planzeichnung:</u> Hier sind die Höhen der Oberkante der Häuser über NHN angegeben. Der Wert der vorhandenen Geländehöhen über NHN liegt hier nach aktueller Höhenmeterkarte bei 6,3 bis 6,4m.</p> <p>Das Gebäude 1 dürfte bei 16 m Höhe OK Gebäude über NHN dann eine absolute Höhe von ca. 9,7 m haben. Die übrigen Gebäude dürften bei 19 m Höhe OK Gebäude über NHN dann eine absolute Höhe von ca. 12,7 m haben.</p> <p>Nach den Ansichten und dem Schnitt aus Anlage 1 sollen die Gebäude jedoch absolute Höhen von 9,95 m bzw. 13,05 m aufweisen.</p> <p><u>Zum Teil B textliche Festlegungen:</u> Unter Nummer 1.3.2 sollte der Begriff Balkonbrüstung durch Balkongeländer ersetzt werden, da Brüstungen wie z. B. Fensterbrüstungen aus vollflächigen Materialien (Wand, Glaselement) bestehen.</p>	<p>Für die Planung liegt die Vermessung des Büros MAB zu Grunde.</p> <p>Die absolute Höhe wird um 30 cm Puffer erhöht.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird angepasst.</p>
<p>57</p>	<p>Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 05.11.2021</p>	

	aus Sicht der Denkmalpflege alles enthalten, allerdings bitte bei 4.8.1 Bodendenkmale ab "Alle Veränderungen..." dies rausnehmen, da in diesem Fall nicht zutreffend.	Die Begründung wird entsprechend angepasst. Der Absatz ab „Alle Veränderungen ...“ wird entfernt.
<b>Einwender</b>		
66	<p>Einwender 1</p> <p>E-Mail aus der frühzeitigen Beteiligung vom 16.04.2021:</p> <p>vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Ich bin Eigentümer des Hauses Tribseer Damm 25. Ich kenne die Situation an der Stelle des geplanten Wohngebietes und auf dem Tribseer Damm schon seit meiner Kindheit.</p> <p>Grundsätzlich stehe ich dem Vorhaben positiv gegenüber. Das Architekturbüro ist auch sehr gut. Nur die Zufahrt ist zu eng und zu schmal. Zusätzlich dazu ist der Tribseer Damm stark befahren, deshalb halte ich es für einen gefährlichen Verkehrsknotenpunkt.</p> <p>Es ist gut, das auf dem Tribseer Damm etwas passiert. Die Tribseer Vorstadt wurde meines Erachtens sehr lange vernachlässigt. Vorrangig sollten jedoch erstmal die Baulücken mit schönen Häusern geschlossen und so nachverdichtet werden.</p>	<p>Der Einwender 1 wohnt auf der nördlichen Seite des Tribseer Damms.</p> <p>Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über eine Nebenstraße zum Tribseer Damm, welche über eine vorhandene öffentliche Kreuzung angebunden ist. Ähnliche Straßenkreuzungen gibt es entlang des Tribseer Damms mehrere, alle konfliktfrei.</p> <p>Es wurde ein Verkehrsplanungsbüro einbezogen, um die Auswirkungen auf den Verkehr auf dem Tribseer Damm zu beurteilen. Im Ergebnis der Untersuchung ergaben sich keine Veränderungen der Planung.</p> <p>Die Baulücken in diesem Bereich des Tribseer Damms werden geschlossen. Es soll aus technologischen Gründen zunächst der innere Bereich bebaut werden.</p>
	<p>Stellungnahme vom 23.11.2021</p> <p>Ich bin Eigentümer des Wohngebäudes Tribseer Damm 25. Mein Wohngebäude liegt gegenüber der Zufahrtsstraße, an die das Wohngebiet laut Planung angeschlossen werden soll. Die geplante Wohnbebauung wird auf der Zufahrtsstraße ursächlich für Höhere Verkehrsströme sorgen.</p> <p>Ich möchte deshalb hier meine bereits per E-Mail vom 11.04.2021 vorgebrachten Bedenken zur verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebietes nochmals erneuern und erweitern.</p> <p>Dies betrifft: 1. die Breite der Zufahrtsstraße</p>	<p>Es wurde ein Verkehrsplanungsbüro einbezogen, um die Auswirkungen auf den Verkehr auf dem Tribseer Damm zu beurteilen. Im Ergebnis der Untersuchung ergaben sich keine Veränderungen der Planung.</p>

	<p>2. die Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Hauptstraße und Zufahrtstraße Tribseer Damm</p>	
	<p><u>Zu 1) Breite der Zufahrtsstraße</u> Die Breite der Zufahrtsstraße zwischen den Gebäuden Tribseer Damm 57A und 59 zur Erschließung für ein Wohngebiet diese Größe ist viel zu eng und zu schmal.</p> <p>Wegen der Tiefgarage und Müllentsorgung ist mit erheblichem Fahrzeugverkehr zu rechnen, der zwischen diesen beiden Gebäuden in 2 Spuren durchfahren muss. Des Weiteren muss auch Platz für Fußgänger und Radfahrer sein.</p> <p>Die Tiefgarage des geplanten Wohngebietes mit über 80 Kfz-Stellplätzen gehört zur Kategorie der Großgaragen. Hier ist eine 2-spurige Zufahrt erforderlich, deren Mindestbreite 5,50 m beträgt. Dies wird auf dem geplanten Gebiet auch eingehalten, jedoch nicht auf der Zufahrtsstraße Tribseer Damm zwischen Gebäuden 57a und 59. Hier ist jedoch zusätzlich mit Fußgänger- und Radverkehr zu rechnen sowie mit entgegenkommenden Lkw, z.B. Müllentsorgung, Rettungswagen oder Feuerwehr.</p> <p>Des Weiteren gibt es jetzt schon größeren Verkehr durch die verkehrstechnischen Erschließungen der Innenhöfe weiterer Häuser, wie z.B. Tribseer Damm 59 bis 61 und Kfz-Stellplatzanlage Tribseer Damm 62.</p>	<p>Zu den Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf dem Tribseer Damm wurde ein Verkehrsplanungsbüro zu einer fachlichen Begutachtung einbezogen.</p> <p>Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.</p> <p>Die Zufahrt in das Plangebiet und damit in die Tiefgarage erfolgt nicht direkt vom Tribseer Damm, sondern über eine Nebenstraße. Diese Nebenstraße erschließt weitere Wohngebäude und ist als öffentliche Straße über eine vorhandene Kreuzung an den Tribseer Damm angebunden.</p> <p>Vergleichbare Kreuzungssituationen gibt es mehrere entlang des Tribseer Damms, alle konfliktfrei. Ein Konflikt auf dem Tribseer Damm ist nicht zu erwarten und wird durch die Verkehrsgutachten auch ausgeschlossen.</p>
	<p><u>Zu 2) Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Hauptstraße und Zufahrtstraße Tribseer Damm</u></p> <p>Das verkehrstechnische Gutachten neuvia ingenieure, Neubrandenburg ist unzureichend und nicht bis zu Ende gedacht. Es gibt meinerseits folgende Kritikpunkte: a) Verkehrsstrom Hauptstraße Tribseer Damm (Teilstrom 2 und 8) Der Berechnungsansatz für die zukünftigen Verkehrsströme als Grundlage der Berechnungen ist meines Erachtens falsch. Vermutlich wurde bei</p>	<p>Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.</p>

<p>der Abfrage der Kennzahlen mit dem Tiefbauamt ungenau kommuniziert. Die Angabe des Gesamtverkehrs pro Tag mit 13800 Kfz ist sicher korrekt. Aber bei der Angabe der Verkehrsströme pro Stunde handelt es sich um einen Durchschnittswert, verteilt auf 20h am Tag. (13800 Kfz / (330 +375) Kfz/h= 19,6h Da es aber mehrere Nachtstunden (&gt;4h) gibt und dann kaum Verkehr herrscht, wurde der Gesamtverkehr auf zu viele Stunden pro Tag verteilt. Dadurch liegt die Anzahl der Kfz/h zu Spitzenzeiten wesentlich höher. Bei dem Verkehrsstrom von maximal 375 Kfz/h (Verkehrsstrom 8 in Richtung Grünhufe) würde es dem zu Folge bedeuten, dass nur ca. 6 Fahrzeuge pro Minute in diese Richtung fahren. (375 /60 = 6,25 Kfz/min) Wer schon mal auf dem Tribseer Damm gestanden und den Verkehr beobachtet hat, der weiß, dass das nicht stimmen kann. Tatsächlich sind tagsüber wesentlich mehr Fahrzeuge unterwegs.</p>	
<p><u>Verkehrsstrom Zufahrtsstraße Tribseer Damm (Teilstrom 4 und 6)</u> Es werden lediglich 20 Kfz für die Häuser 59 bis 60 als Zuschlag berücksichtigt. Derzeit sind aber Stellplätze für die Hausnummer 59 bis 61 schon vorhanden. Die im Bau befindliche große Kfz-Steilplatzanlage für Hausnummern Tribseer Damm 62 und weitere wurde im Gutachten zwar als Foto aufgenommen, jedoch nicht in der Berechnung berücksichtigt. Die Internetseite und weitere Planunterlagen des Investors sehen zukünftig weitere Bebauung Tribseer Damm 57b auf dem Flurstück 46/9 sowie Tribseer Damm 55 und 56 auf dem Flurstück 46/10 und 45/2 vor. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch über diese Kreuzung verkehrstechnisch erschlossen. Was ist mit diesem Fahrzeugverkehr?  b) Warum gibt es einen unterschiedlichen Ansatz der Verkehrsströme für einbiegenden und abbiegenden Verkehr? Wer im Alltag morgens zur Arbeit fährt, kommt abends wieder nach</p>	<p>Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.</p>

<p>Hause. Entsprechend dem größten Strom 8 von 375 Kfz/h in Richtung Grünhufe sollte auch ein Linksabbiegerstrom 7 von 42 Kfz/h angesetzt werden.</p> <p>c) Wieso wird eine maximale Wartezeit von 45s als akzeptabel vorausgesetzt? Bei einer Wartezeit von 45s auf dem Tribseer Damm ist ein Rückstau vorprogrammiert. Wartende Linksabbieger werden auf dem Radweg überholt und gefährden dort den Radverkehr.</p> <p>d) Die Leistungsberechnung Tab. S5-1a berücksichtigt keinen Radfahrer-, Fußgänger-, Bus- und Lkw- Verkehr. Dieser ist aber auf der Hauptstraße Tribseer Damm in erheblichem Maße vorhanden.</p> <p>e) Die Verkehrsströme der Zufahrten Tribseer Damm 25 und 26 sind nicht berücksichtigt.</p> <p>f) Die Hauptstraße ist für Abbiegerstrom 5 und 6 aufgrund der Enge schlecht einsehbar. Wartende Fahrzeuge behindern den Fußweg.</p> <p>g) Das Gutachten enthält keine Seitenzahlen. Die Angabe des Aufstellers fehlt, ohne Datum, Stempel und Unterschrift.</p>	
<p><b>Fazit</b> Das Ergebnis aus dem Verkehrstechnischen Gutachten teile ich nicht. im Gutachten werden die auftretenden Verkehrsströme verharmlost. Es wird ein gefährlicher Verkehrsknotenpunkt geschaffen. Ich befürchte, dass zur Lösung dieses nach Fertigstellung des Wohngebietes auftretenden Problems später dann doch hier eine Linksabbiegespur auf dem Tribseer Damm gebaut wird. Die gerade schön angelegten Grünstreifen mit den Bäumen würden dieser Umgestaltung wieder mal zum Opfer fallen. Die Radfahrer auf dem Radweg sind gefährdet. Ebenso gefährlich wird dann auch die Zufahrt zu meinem Grundstück Tribseer Damm 25, die sich in diesem Kreuzungsbereich befindet. Diese Zufahrt</p>	

	<p>wird von meinen Wohnungsmietern benutzt, die ihre Pkw auf meinem Innenhof abstellen.</p> <p>Die Hansestadt Stralsund sollte meines Erachtens das verkehrstechnische Gutachten genauer prüfen und die verkehrstechnische Erschließung dieses Innenbereichs großflächiger denken, auch über die Größe des B-Plangebietes hinaus. Ein Lösungsvorschlag folgt auf der nächsten Seite.</p>	
	<p><b><u>Lösungsvorschlag</u></b></p> <p>Als Verursacher erhöhter Verkehrsströme muss der Investor mit seinen Planern hier eine 2. verkehrstechnische Erschließung über sein eigenes Grundstück Tribseer Damm 56, Flurstück 46/10 vorsehen. Da der Bebauungsplan sich teilweise über dieses Flurstück erstreckt, gehört das Flurstück ebenfalls dem Investor. Die Tiefgaragenzufahrt kann hier zur Entlastung der Zufahrtstraße geschaffen werden.</p>	<p>Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Blockränder im Bereich des Tribseer Damms beinhaltet die Schließung der Baulücken und deren Nutzung zur Schaffung weiterer innerstädtischer Wohnungen. Die „erste Reihe“ am Tribseer Damm wird unabhängig von den Vorhaben errichtet, die mit dieser Planung verbunden sind. Für den vB-Plan Nr. 22 ist eine separate Erschließung vorgesehen. Eine „Verzahnung“ beider Vorhabenbereiche ist nicht gewollt.</p>

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße,, der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 12.04.2022
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.05.2022	

**Sachverhalt:**

Planverfahren:

Die Bürgerschaft hat am 15.09.2016 für Areal nördlich der Werftstraße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Im Juni 2017 fand die frühzeitige Beteiligung statt.

Am 26.08.2021 hat die Bürgerschaft den Entwurf gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung wurde im Oktober bis November 2021 durchgeführt. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Anlass und Ziele der Planung:

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.

Vorhabenträger ist die Green Living Development GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskeweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche aus. Der angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt.

Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### Städtebauliches Konzept:

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Wertstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren/ betreutes Wohnen) errichtet werden (siehe Anlage 2). Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Wertstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Cafe o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um dem Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.

#### Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 4).

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) sowie dem zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das sind Wohngebäude (außer im EG an der Wertstraße) für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe.

Die Gebäudehöhe wird entlang der Wertstraße auf max. 13 m festgesetzt. Die großen rückwärtigen Gebäude dürfen bis zu 17 m hoch sein. Dem entsprechend darf das Gebäude an der Wertstraße 2-3 Vollgeschosse (VG) beinhalten, die rückwärtigen Gebäude 3 und 4 und das kleine Gebäude in der Mitte 1 VG.

#### Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen, entlang der Wertstraße als Baulinie ausgewiesen. Die Grundfläche wird auf 3.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Eine Tiefgarage darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn sie intensiv begrünt und mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 30 cm versehen wird.

#### Festsetzungen zur Gestaltung nach § 12 Abs. 3 BauGB:

Festgesetzt wird die Dachform (Flachdach oder flach geneigte Satteldächer) für die großen Gebäude (Häuser 1 bis 3), eine horizontale Gliederung der Fassade an der Wertstraße sowie ein Zurücktreten des 2. VGs um 0,3 bis 1,0 m sowie ein Zurücktreten des 3. VGs um mind. 1,0 m an mind. 80 % der Fassadenlänge für die Häuser 2 und 3.

#### Alternativen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Baustandortes in der vorgesehenen Dimension und Tiefe. Entlang der Werftstraße dürfte in erster Reihe nach § 34 BauGB eine sich der Mischnutzung der Umgebung anpassende Bebauung geplant werden. Diese jedoch ohne die hier vorgesehene, die Tiefe der benachbarten Bebauung überschreitende Tiefgarage.

Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht bei Satzungsbeschluss die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

#### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 4 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ gelegen im Stadtgebiet Franken Stadtteil Frankenvorstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom April 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom April 2022 wird gebilligt.

3. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### Finanzierung:

Zwischen dem Vorhabenträger GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH/ Herrn Behn, der Stadt und der REWA mbH wird vor Satzungsbeschluss der Bürgerschaft ein abgestimmter Durchführungsvertrag beschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur baulichen Realisierung des Vorhabens.

#### Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1-vB21\_Bebauungsplan und Text

Anlage 2-vB21\_Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3-vB21\_Begründung

Anlage 4-vB21\_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



TOP Ö 3.2



## Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße". Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" wurde durch die Bürgerschaft am ..... beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den .....

Der Oberbürgermeister



Perspektivansicht von der Werftstraße

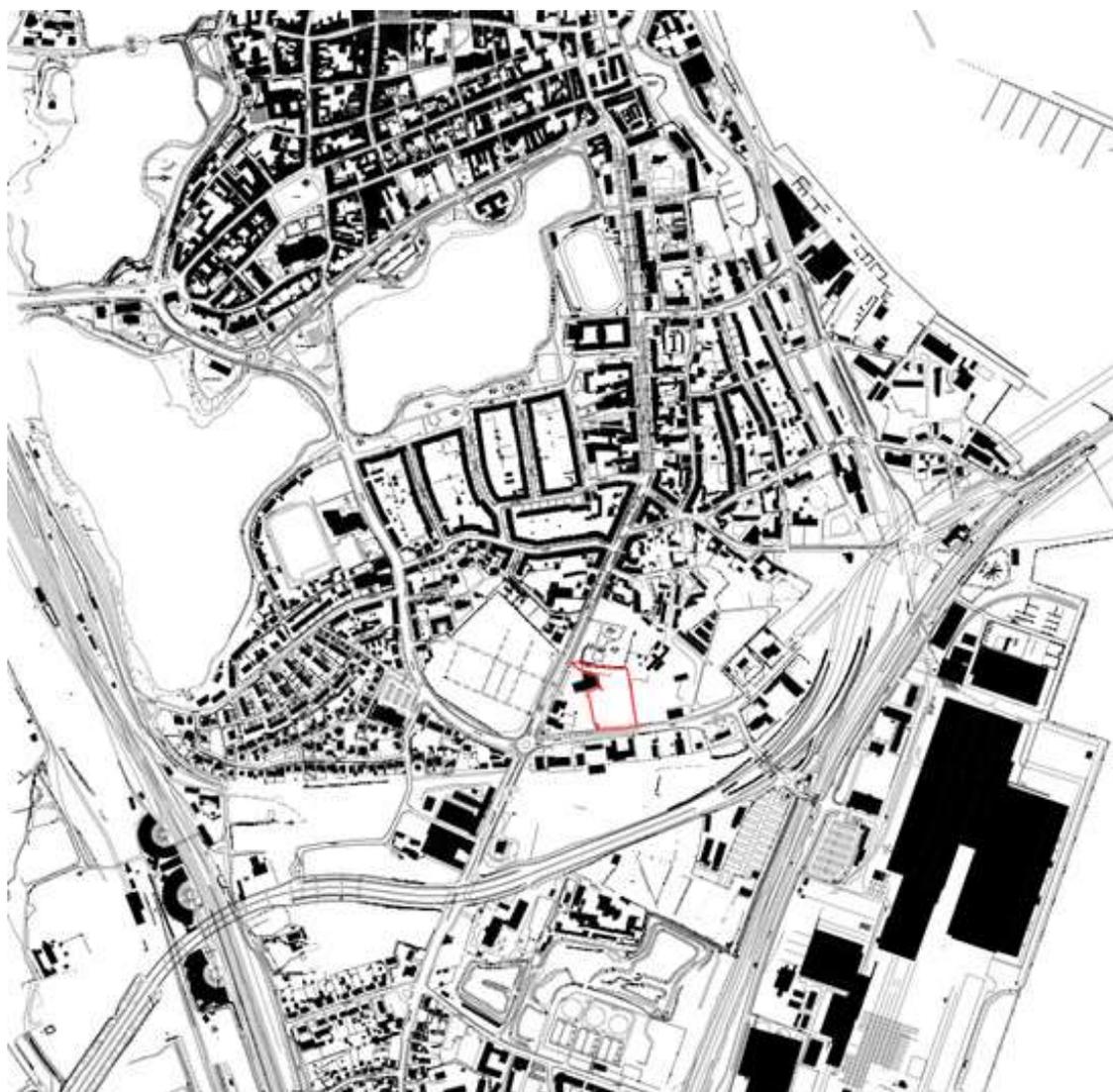
## Vorhaben- und Erschließungsplan Seniorenwohnanlage mit Pflege- einrichtung nördlich der Werftstraße

Maßstab 1:1.000  
April 2022

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“

Begründung

April 2022



Übersichtsplan ohne Maßstab  
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

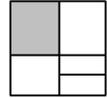
Erarbeitet von:

**USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH Trassenheide**

Dipl. Ing. Architekt Andreas Langhoff  
17449 Ostseebad Trassenheide, Strandstraße 1a  
info@upeg-trassenheide.de

**raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung**

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5 Tel: 03831 203 496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) / [stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# Begründung

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Verfahren	5
2.3 Plangrundlage	5
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1 Vorgaben der Raumordnung	5
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes	6
3.3 Inhalt des Landschaftsplans	6
3.4 Klimaschutz	6
<b>4. Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
4.1 Umgebung des Plangebietes	7
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes	8
4.3 Erschließung	9
4.4 Natur und Landschaft	9
<b>5. Inhalt des Planes</b>	<b>11</b>
5.1 Nutzungskonzept	11
5.2 Festsetzungen	12
5.3 Grünordnung	147
5.4 Flächenbilanz	18
5.5 Erschließung	18
<b>6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b>	<b>19</b>
6.1 Allgemeines	19
6.2 Schutzgüter	20
6.3 Kompensation / Einzelbaumschutz	33
<b>7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>34</b>
<b>8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung</b>	<b>34</b>
<b>9. Verfahrensablauf</b>	<b>35</b>
<b>10. Rechtsgrundlagen</b>	<b>35</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Wertfstraße“ sollen die Flurstücke 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37 Gemarkung Stralsund, gelegen zwischen Wertfstraße im Süden, dem Frankendamm im Westen und dem Alten Frankfriedhof im Norden, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die ursprüngliche Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans („Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Wertfstraße“) wurde im Verfahren aufgegeben, da das Wort „Heim“ nicht mehr geschäftsfähig ist.

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.

Vorhabenträger ist die GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskeweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich



Abbildung 2: Ansicht Gesamtanlage mit Blick nach Norden (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha. Die nach Westen ausgreifenden Teilflächen der Flurstücke 39/4 und 41/3 sowie die Splitterflächen 39/3 und 40/3 wurden von der Überplanung ausgenommen, um eine spätere Grundstücksneuordnung nicht durch planungsrechtliche Festlegungen zu erschweren.

### 2.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Fläche war bis in die 90er Jahre gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 3); die letzten baulichen Reste wurden 2014 in Vorbereitung einer Wiederbebauung weitgehend beraumt. Die Entwicklung beseitigt einen städtebaulichen Missstand (Brachfläche im Siedlungsbereich) und stärkt den bestehenden Stadtteil Frankenvorstadt.



Abbildung 3: Luftbild 1990

Der Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei weitem nicht erreicht. Für die zugelassene Nutzung besteht gemäß Anlage 1 zum UVPG kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Überplant werden 7.385 qm Bruttobauland (ohne private Grünfläche und zukünftig öffentlichem Gehweg) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 5.250 qm.

### 2.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund mit dem Stand April 2017. Die Flurstücke wurden hinsichtlich der Aktualität geprüft und sofern erforderlich fortgeschrieben.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund - Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

Nach 4.1(3) RREP sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Im Mai 2016 wurde das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) neu festgesetzt. Grundsätzlich wurde die regionalplanerische Ausrichtung des Wohnungsbaus auf die zentralen Orte bestätigt (vgl. 4.1(2) und 4.2(1) LEP). In 4.1(5) LEP wurde als Ziel der Landesplanung bekräftigt, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 20.12.2021 festgestellt, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Mit der Entwicklung baut die Hansestadt Stralsund das innerstädtische Wohnangebot aus und entspricht der raumordnerischen Verpflichtung, vorrangig Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

### 3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund (vgl. Abbildung 4) weist den gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche / Mischgebiet aus. Der angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt.

Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 3.3 Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet konform mit den Aussagen des Flächennutzungsplans als bestehende Baufläche übernommen. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende „Alte Frankenfriedhof“, sowie der westlich des Plangebiets liegende „Neue Frankenfriedhof“ sind als Parkanlage/ Gartendenkmal dargestellt.

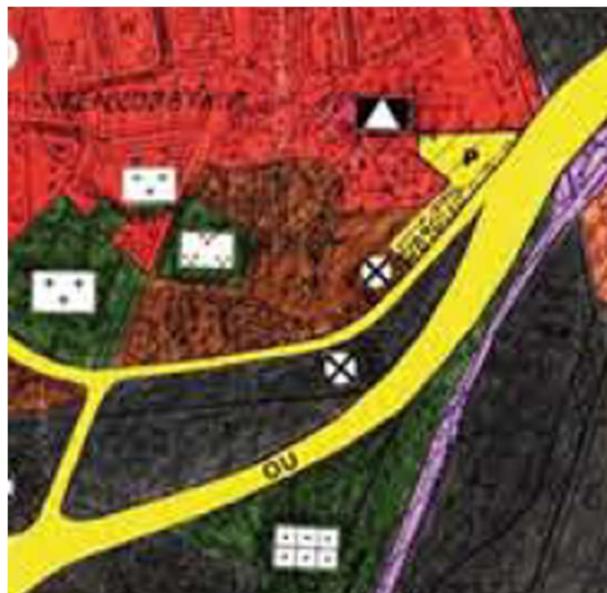


Abbildung 4: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets

### 3.4 Klimaschutz

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept, das sowohl der Stadt als auch allen weiteren Akteuren und Beteiligten Entscheidungsgrundlagen anbieten soll, ihre klimaschutzrelevanten Aktivitäten und Kapazitäten im Sinne einer Klimaallianz sinnvoll zu bündeln und aufeinander abzustimmen. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u.a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 97):

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

## **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

### 4.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt zwischen der Wertstraße und dem Frankendamm. Der Stadtteil Frankenvorstadt ist ein vergleichsweise innenstadtnahes Wohngebiet südlich der Stralsunder Altstadt. Der Nahversorgungsstandort Frankendamm (Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungen) ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Ein weiterer Lebensmittelmarkt befindet sich an der Karl-Marx-Straße in westlicher Richtung, fußläufig erreichbar in rund sieben Minuten.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Die Wertstraße ist straßenbegleitend von neueren ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten geprägt. Die rückwärtigen Bereiche werden als Freiflächen genutzt (östlich angrenzend Wohnmobilplatz) oder liegen brach. Der im Westen anschließende Frankendamm weist eine Mischung aus mehrgeschossigen Gründerzeitgebäuden mit kleineren, zum Teil noch vorstädtisch bzw. dörflich erscheinenden Gebäuden auf. In Richtung des Stadtzentrums wird die Bebauung dichter und homogener.

Die beidseitig des Frankendamms liegenden historischen Grünanlagen (Alter Frankenfriedhof und Neuer Frankenfriedhof) sind für das Umfeld des Plangebiets ortsbildprägend, tragen aber als die Bebauung unterbrechende Freiflächen zu dem heterogenen Erscheinungsbild bei.

Der nördlich unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Alte Frankenfriedhof entstand Anfang des 18. Jahrhundert auf einer früheren Befestigungsanlage; die markante Böschung ragt um bis zu 5 m in das Plangebiet hinein. Der Alte Frankenfriedhof ist in seiner ab 1820 nachweisbaren räumlichen Ausdehnung als Gesamtanlage erhalten. Die Gesamtanlage des Alten Frankenfriedhofes auf dem leicht erhöhten Gelände eines ursprünglichen Festungswerkes widerspiegelt in ihrer städtebaulichen Lage einen wichtigen Abschnitt der Friedhofs- und Stadtbaugeschichte Stralsunds und steht unter Denkmalschutz.

Gemäß Denkmalpflegerischer Zielsetzung ist der Alte Frankenfriedhof in seiner Gesamtanlage zu erhalten. Der Feldsteinmauersockel ist baulich zu sichern und von Bewuchs freizuhalten. Entlang des Frankendamms ist der historische Friedhof vorzugsweise durch einen schlichten Metallzaun mit einem Torzugang am ursprünglichen Friedhofseingang einzufrieden.

Wegen der prägenden gärtnerischen Gestaltung handelt es sich bei den auf dem Frankenfriedhof bestehenden Gehölzflächen nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Unter den Bäumen sind eindeutig Individuen mit solitärem Charakter auszumachen. Die Bodenvegetation unterliegt durch Mähen einer ständigen Pflege, sodass sich keine für einen Wald typische Bodenvegetation einstellen kann. Im Ergebnis sind eindeutig garten- und parkgestalterische Elemente auszumachen, die die Waldeigenschaft ausschließen (vgl. Schreiben Forstamt Schuenhagen vom 06.03.2020).

Der Alte Frankenfriedhof ist zugleich Bodendenkmal.

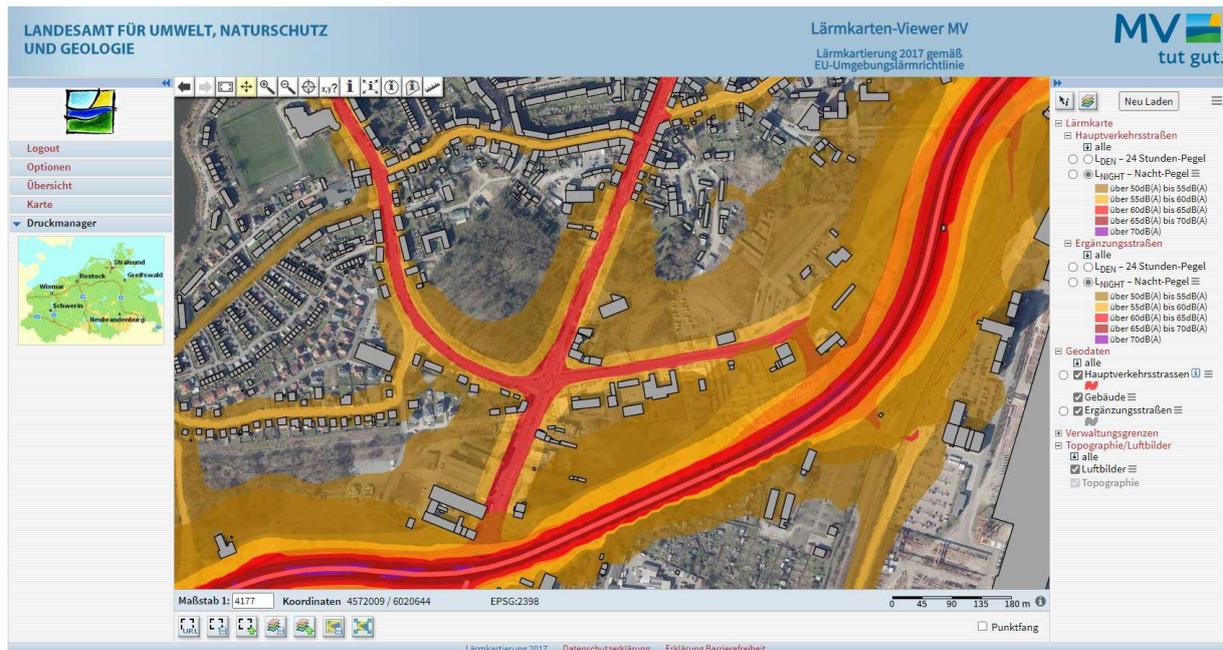


Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L<sub>night</sub>), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017

Das Plangebiet ist durch die anliegende Werftstraße sowie den Rügenzubringer verkehrlich belastet. Die Aussagen des Schallimmissionsplanes (gemäß „Aktualisierung des Schallimmissionsplanes für die Hansestadt Stralsund“, HAMANN CONSULT AG, Dresden 2005) sind zeitbedingt nicht mehr aktuell, da in der Aufnahme des Ist-Zustands die neue Rügen-Brücke noch nicht berücksichtigt werden konnte. Die südlich am Plangebiet anliegende Werftstraße wurde durch den Bau des neuen Rügenzubringers verkehrlich stark entlastet.

Gemäß der Strategischen Lärmkarte für die Hansestadt Stralsund (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Lärmkartierung 2017) ist für das Plangebiet nachts von einer Belastung von 55 dB(A) bis 60 dB(A) unmittelbar an der Werftstraße und von 50 dB(A) bis 55 dB(A) im straßenabgewandten Plangebietsbereich auszugehen (Abbildung 5).

Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 01-2022) durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (baulich-technische Lösungen) und zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gewährleistet werden können. (nähere Darlegungen unter Punkt 5.2)

#### 4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet war bis in die 90er Jahre herein vollständig bebaut (vgl. Abbildung 3). Nach Abriss der oberirdischen Altbebauung noch in den 90er Jahren sowie einer Beräumung auch der unterirdischen Bauteile 2014 stellt sich die Fläche derzeit als Brache dar. Rest der früheren Bebauung sind in Form größerer befestigter Flächen im Gelände noch erkennbar. Die Fläche wird von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg gequert, der jedoch auf den Nachbargrundstücken keine Fortsetzung findet und daher funktionslos geworden ist.

Nach der Beräumung breitete sich im Norden des Plangebietes ein Gehölzbestand aus, der als private Parkanlage ausgewiesen wird und optisch dem nördlich angrenzenden Kleinen Frankenfriedhof zugeordnet werden kann. Im Zusammenhang mit der Prüfung eines Bauvorhabens auf dem östlich angrenzenden Flurstück 47/3 hat die zuständige Forstbehörde festgestellt, dass auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Kleinen Frankenfriedhof eine gärtnerische Nutzung vorherrscht und dieser als Gartendenkmal ausgewiesen ist. Forstliche Belange werden daher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 nicht berührt.

Angesichts der gewerblichen Vornutzung liegen großflächig anthropogen veränderte Bodenbildungen vor. Unter einer 2,1 m bis 2,9 m mächtigen Aufschüttung (die untere Schichtgrenze liegt zwischen +0,8 m HN und +0,2 m HN) stehen nahezu im gesamten Untersuchungsbereich Sande an. Die Aufschüttungen sind sandig ausgebildet. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande mit wechselnden Beimengungen an Schluff, Grobsand und Kies. Häufig sind die Aufschüttungen organisch durchsetzt sowie inhomogen und mit Fremdstoffen wie Ziegelbruch durchsetzt. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie ergeben sich in allen untersuchten Proben Überschreitungen von diversen Zuordnungswerten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg) aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg), so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Bei den Schadstoffgehalten in der Aufschüttung handelt es sich vermutlich um die Grundbelastung der Aufschüttungen, die in der Herkunft der Aufschüttungsmaterialien zu suchen ist. Sie können aber auch möglicherweise auf die ehemalige Nutzung zurückgeführt werden.

Zusammenfassend stellen die vorliegenden Gutachten (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017 und Erdbaulabor Hinrichs 10/2019) fest, dass die geplante Umnutzung aus umwelttechnischer Sicht erfolgen kann. Im Rahmen der Planung von Erdbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass der anfallende Bodenaushub gesondert zu lagern und erneut zu beproben ist. Sollten sich die Werte der Gutachten bestätigen, so ist der Bodenaushub über eine Deponie sachgerecht zu entsorgen.

Das Plangebiet ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen; eine hochbauliche Prägung besteht jedoch nur straßenbegleitend entlang der Werftstraße für eine Tiefe von ca. 20 m.

#### 4.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden auf ganzer Breite an die Werftstraße.

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Sämtliche Medien liegen in der Werftstraße an.

Mit den unmittelbar in der Nähe des Plangebiets vorhandenen Haltestellen „Frankendamm“ und „Schwarze Kuppe“ besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz (Linien 1, 3, 7) und das überregionale Liniennetz (Linien 30, 41).

#### 4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen dar, durchquert von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Das Gelände wurde 2014 weitgehend von oberirdischen Anlagen und umfangreichen Ablagerungen beräumt. Seitdem konnte sich eine typische ruderale Staudenflur entwickeln.

Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es befinden sich weiterhin keine geschützten Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V innerhalb des Plangebiets. Der Gehölzbestand besteht größtenteils aus älteren Pappeln, die nicht dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan)

## 5. Inhalt des Planes

### 5.1 Nutzungs- und Baukonzept

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Wertstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren / betreutes Wohnen) errichtet werden. Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Wertstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Café o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um den Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.



Abbildung 7: Ansicht entlang der Wertstraße (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

Die Seniorenwohn- und pflegeanlage, die über eine seitlich gelegene Zufahrt von der Wertstraße erreicht wird, wird in zwei nord-süd-orientierte Baukörper aufgeteilt (Haus 2 und 3), die über einen zentralen eingeschossigen Baukörper (Haus 4 mit Gemeinschaftsräumen, Seniorencafé) verbunden werden können. Die Seniorenwohnanlage wird auf knapp 6.000 qm Geschossfläche Raum für voraussichtlich 70 Wohneinheiten bieten, die v.a. aus barrierefreien kleinen 2 Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 65 qm Wohnfläche bestehen.

Bei Gebäuden, in denen Personen betreut und auch bei Bedarf ambulant gepflegt werden, handelt es sich generell um Sonderbauten. Daraus ergibt sich hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes die Notwendigkeit eines zweiten Fluchtweges sowie angemessen großer Fahrstuhlanlagen für den Transport von Betten.

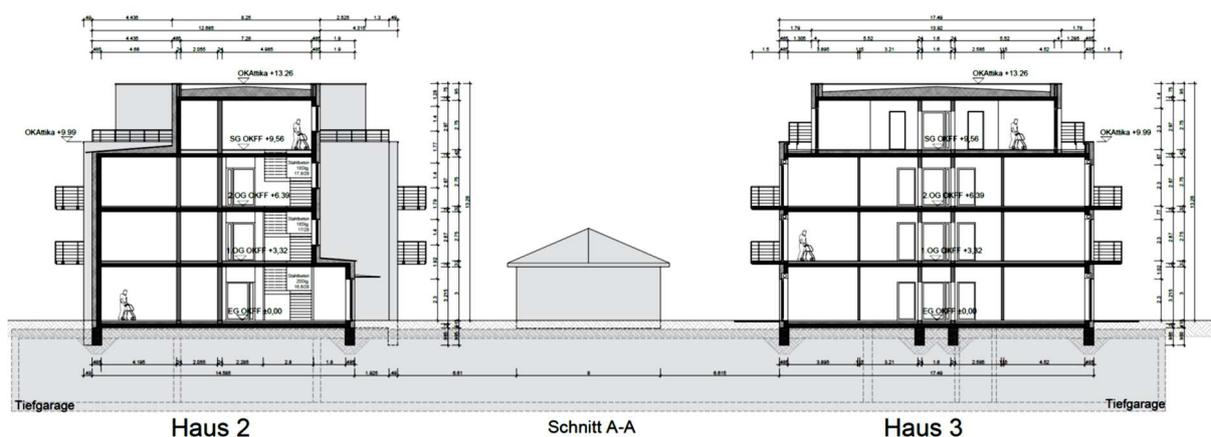


Abbildung 8: Schnitt Seniorenwohnanlage (FORM NORD, Schwerin, Stand 04/2020)

Die Ausdehnung der Bebauung in nördlicher Richtung bleibt auf die durch die Nachbarbebauung vorgegebene Flucht begrenzt, so dass ein Streifen von mindestens 20 m Tiefe entlang der Grenze zum Alten Frankenfriedhof dauerhaft frei bleibt und die markante Böschung des Friedhofs (ehem. Bastion, ausgewiesenes Bodendenkmal) erlebbar wird.

Das grüne Umfeld im rückwärtigen Bereich des Baukörpers, die relative Innenstadtnähe sowie die gute Versorgungssituation (Nahversorgung, ÖPNV-Anschluss) werden trotz des gewerblich geprägten Umfelds an der Werftstraße eine gute Wohnqualität bieten.

## 5.2 Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Angesichts des Vorhabenbezugs wird die Art der baulichen Nutzung nicht allgemein auf Grundlage der Baunutzungsverordnung, sondern vorhabenspezifisch gebäudeweise festgesetzt. Damit wird auch die wohnungswirtschaftliche Ausrichtung auf Seniorenwohnen (mit entsprechenden baulichen Anforderungen an Grundrissgestaltung und Schwellen- / Barrierefreiheit) planungsrechtlich berücksichtigt. Nach § 3 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da dennoch ein gewisser Spielraum für die zukünftige Entwicklung insbesondere hinsichtlich der gewerblichen Angebote nicht ausgeschlossen werden soll, gilt grundsätzlich die Einschränkung nach § 9 (2) BauGB, dass nur solche Vorhaben aus dem Katalog der aufgeführten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für Haus 1 wird eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus bei Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss festgesetzt.

Für die gewerbliche Erdgeschossnutzung wird, um auf wechselnde Anforderungen reagieren zu können, eine gewisse Variationsmöglichkeit berücksichtigt. Neben klassischen Dienstleistungsbetrieben (Tagespflege, ambulanter Dienst, Friseur) umfasst der berücksichtigte Nutzungskatalog Räume für freie Berufe (Arztpraxis, Physiotherapie, Podologie), Apotheken und sonstige Läden für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätshaus) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Tagescafé).

Für die Obergeschosse wird eine Wohnnutzung als Pflegewohnen oder alternativ Servicewohnen für Senioren zugelassen, was die erforderlichen Funktionsräume der Pflege wie Schwesternzimmer, Pflegebad und einen Gemeinschaftsraum einschließt. Ergänzend werden im gesamten Gebäude Anlagen für soziale Zwecke zugelassen, um über das Wohnen hinaus auch eine Heimunterbringung zu ermöglichen. Eine Heimnutzung kann vor allem in Kombination mit betreuten, altersgerechten Wohnungen entstehen (z.B. als heimartige Wohngemeinschaft für Demenzkranke innerhalb eines betreuten Wohnens).

Die nach gesetzlichen Vorgaben geregelte Heimunterbringung ist angesichts der fehlenden Freiwilligkeit und Selbstbestimmtheit des Aufenthalts planungsrechtlich als Anlage für soziale Zwecke zu fassen, auch wenn es sich bei dem Träger nicht zwangsweise um eine gemeinnützige Einrichtung handeln muss.

Haus 2 und 3 bleiben Wohnnutzung als Servicewohnen für Senioren oder betreutes Wohnen (Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner) vorbehalten. Solange eine eigenständige (freiwillige) Haushaltsführung erfolgt, handelt es sich planungsrechtlich um eine Teilmenge der Wohngebäude. Bauordnungsrechtlich handelt es sich jedoch voraussichtlich um Sonderbauten, da in den Gebäuden Personen betreut und auch bei Bedarf ambulant gepflegt werden. Der besondere Wohnbedarf älterer Menschen schlägt sich zum einen in der baulichen Qualität der Wohnungen nieder (Barrierefreiheit), zum anderen in der funktionalen Ausstattung der Anlage (Betreuungs- und Pflegeangebote als Hilfe zur Haushaltsführung). Die Einschränkung der zulässigen Wohngebäude auf altersgerechtes Wohnen entspricht dem Antrag des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan). Für Seniorenwohnanlagen ist nach Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund nur ein reduzierter Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Wie in regulären Baugebieten nach BauNVO werden im gesamten Plangebiet Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zugelassen. In unterirdischen Garagen (TGa.) sollen zusätzlich auch sonstige Stellplätze, d.h. Stellplätze ohne Bezug auf die Nutzungen im Plangebiet, zugelassen werden, um die Rentabilität unterirdischer Parkieranlagen zu verbessern. Diese zusätzlichen Stellplätze können etwa bei entsprechender Zuordnung für den Stellplatznachweis angrenzender Bauvorhaben herangezogen werden.

Grundsätzlich entspricht die zugelassene Nutzungsmischung aus (Senioren-)Wohnen und (funktional unterstützendem) Gewerbe der Umgebungscharakteristik, die insgesamt als faktisches Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO anzusprechen ist, auch wenn grundstücksbezogen im Plangebiet die für das Mischgebiet erforderliche Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen nicht gegeben ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als zulässige Grundfläche von 3.500 qm festgesetzt. Bezogen auf den Anteil des Baugrundstücks von 7.385 qm entspricht dies einer GRZ von 0,47, so dass die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete deutlich unterschritten bleibt. Nach § 19 (4) BauNVO ist damit unter Einrechnung aller Nebenflächen eine Versiegelung von 5.250 m<sup>2</sup> zulässig, was bezogen auf das Vorhabengebiet insgesamt einem Versiegelungsgrad von knapp 60 % entspricht. Die vergleichsweise geringe bauliche Dichte sichert ein grünes Wohnumfeld und damit eine hohe Wohnqualität.

Zusätzlich wird für die geplante Tiefgarage eine weitere Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 berücksichtigt, die an eine intensive Dachbegrünung gebunden wird. Durch eine intensive Dachbegrünung können die negativen Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt deutlich gemindert werden. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben. Zudem wird eine deutliche Wasserrückhaltung im Jahresmittel gewährleistet, so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind. Die unterirdische Anordnung der Stellplätze vermeidet ebenerdige Versiegelungen und erspart den Anwohnern die ansonsten hinzunehmenden Geräuschemissionen (Fahrbewegungen, Türenschnellen).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe haus-/baufensterweise festgelegt.

Für Haus 1 wird das maximale Gebäudevolumen auf zwei bis drei Vollgeschosse festgelegt, wobei für das oberste Geschoss besondere gestalterische Vorgaben zur Volumen- und Fassadengliederung berücksichtigt werden. Mit der Mindestgeschossigkeit soll eine angemessene Raumkante entlang der Werftstraße gesichert werden.

Die Wohngebäude der Seniorenwohnanlage (Haus 2 und 3) werden in zwei drei- bis viergeschossige Baukörper gegliedert, die ein mittiges eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude rahmen. Ergänzend wird hinsichtlich der Gestaltung festgelegt, dass das 4. Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses auszubilden ist und mind. 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss eingezogen ist. Hinsichtlich des zusätzlichen Volumens entspricht das Staffelgeschoss damit dem „klassischen“ Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss im Sinne § 2 (6) LBauO M-V mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m auf maximal zwei Drittel der Grundfläche). Die zulässige maximale Gebäudehöhe von 14,0 m über Gelände (entspricht bei einer Geländehöhe von 3,0 m einer Gebäudehöhe von 17,0 m NHN) schließt die Errichtung eines weiteren Dachgeschosses aus.

#### Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als gebäudeweise Baufenster durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Die Baufenster orientieren sich eng an den geplanten Gebäuden, lassen aber für die Umsetzung gewisse Spielräume, die z.B. für die Anordnung von auskragenden Balkonen oder vortretenden Gemeinschaftsbereichen genutzt werden können, zu.

Für das straßenbegleitende Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird eine einheitliche Raumkante entlang der Werftstraße durch Baulinie vorgegeben, dabei wird eine Vorgartentiefe von mindestens 4,5 m berücksichtigt. Um für die Gebäudegliederung Spielraum zu lassen, werden Rücksprünge bis zu 6,0 m von der Baulinie für Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der Länge des Gebäudes zugelassen.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da die Stellung der Gebäude bereits eindeutig durch die überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben ist.

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen gefordert.

##### - Gewerbelärm

Als Hauptlärmquelle wurden die Lüfter des Kühlaggregats am nordwestlich angrenzenden Discountermarkt ausgemacht. Die weiteren Nutzungen nördlich der geplanten Bebauung sind emissionsarm. Der ehemalige Friedhof (Alter Frankenfriedhof) wird als Parkanlage genutzt. Entlang dem Frankendamm schließt sich Wohnnutzung an. Auf der westlichen Seite des Frankendamms dominiert kleinteiliger Einzelhandel, der aber ebenfalls im Zeitraum nachts geräuscharm ist und zudem durch den Netto-Markt baulich abgeschirmt wird. Der weiter nördlich an der Sackgasse vorhandene Gewerbehof ist angesichts der Entfernung und Abschirmwirkung der Bebauung/Parkanlage als Emissionsquelle nicht mehr relevant. Südlich der Werftstraße sowie beidseitig entlang der Werftstraße herrschen geräuscharme Gewerbe- und weitere Mischnutzungen vor, die immer auch Wohnen beinhalten. Diese Lärmemissionen sind für sich betrachtet nutzungsverträglich. Möglicher von Süden bzw. Osten einwirkender Gewerbelärm der o.g. Nutzungen ist am betroffenen Immissionsort (Nordfassade Haus 2) hinsichtlich einer möglichen Addition mit dem Kühlaggregat am Netto-Markt jedoch nicht relevant, da der durch den Lüfter betroffene Immissionsort durch die Bebauung im Plangebiet selbst abgeschirmt ist.

Nördlich von Haus 2 sind somit keine weiteren relevanten Lärmquellen vorhanden bzw. zu erwarten. Die Lärmquellen südlich des Plangebietes befinden sich weiter entfernt, sind mischgebietsverträglich und werden so durch die geplante Bebauung vom relevanten Immissionsort abgeschirmt.

Es wurde daher ein Schallgutachten (dB Con von 04-2021) erstellt, welches sich auf die Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, verursacht durch die Lüfter des Kühlaggregats am nordwestlich angrenzenden Discountermarkt, beschränkt. Aufgrund der städtebaulichen Situation können weitere gewerbliche Lärmquellen vernachlässigt werden, da diese sich kumulativ nur geringfügig auswirken würden.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus den Lüftern des Kühlaggregats die Orientierungs-(DIN 18005) und Immissionsrichtwerte (TA Lärm) des Tages- und Nachtbeurteilungszeitraums im gesamten Plangebiet einhalten. Im Nachtbeurteilungszeitraum werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte aber an der NO-Ecke der Nordfassade von Haus 2 nur sehr knapp eingehalten. Daher erfolgte eine Prüfung des Erfordernisses von Maßnahmen zur Minderung möglicher Lärmkonflikte. Hierbei kommt der TA- Lärm eine besonders starke Bindewirkung zu. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden muss, sind diese bereits im verbindlichen Bauleitplanverfahren bei der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Konkret bedeutet dies, dass vor jedem offenbaren Fenster aller schutzbedürftigen Räume prinzipiell ein Immissionsort zu berücksichtigen ist, an dem die Immissionsrichtwerte aller Lärmarten kumulativ eingehalten werden müssen.

Auf Grundlage der im Schallgutachten für den Nachtzeitraum erstellten Lärmkarte wurde, unter Berücksichtigung eines Toleranzbereiches von 3 dB(A), der Verlauf der Isophone bei 42 dB(A) in die Planzeichnung (Teil A) übertragen. Der Toleranzbereich wurde auf 3 dB(A) festgelegt, da auch bei kumulativer Betrachtung aller Lärmarten aufgrund der Lage des relevanten Emissionsortes keine höhere Überschreitung zu erwarten ist.

Die Isophone bei 42 dB(A) tangiert die Nordfassaden der Häuser 2 und 4. Die Nordfassade von Haus 4 kann vernachlässigt werden, da in diesem Gebäude gemäß vorhabenkonkreter Festsetzung keine Wohnräume, sondern nur Gemeinschaftseinrichtungen zulässig sind und diese nur im Tageszeitraum genutzt werden. Der betroffene Fassadenabschnitt des Hauses 2 ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Verbindungslinie A-B-C gekennzeichnet. Im Text (Teil B) ist unter I.5 auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass an dem durch die Verbindungslinie A-B-C gekennzeichneten Fassadenabschnitt des Hauses 2 zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne DIN 4109 ausgeschlossen sind.

Ausnahmsweise können abweichend Öffnungen vorgesehen werden, wenn diese durch Vorbauten (Prallscheibe) oder baulich schließbare Außenwohnbereiche (verglaste Loggien oder Balkone, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind) geschützt werden. Durch die Vorbauten ist auch bei einer Teilöffnung eine bewertete Standard-Schallpegeldifferenz  $D_{nT,w}$  zwischen dem Freifeld-Außenpegel und dem Innenpegel sicherzustellen, so dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht innen vor dem eigentlichen Fenster nicht überschritten wird.

Am wirkungsvollsten sind Schutzmaßnahmen, die direkt an der Lärmquelle ansetzen. Da ein bestehender Betrieb aber nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden kann, sofern seine Anlagen dem Stand der Technik entsprechen, sind Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers durchführbar. Auf Initiative der Stadt hat sich der Anlagenbetreiber zum Einbau neuer Lüfter bereit erklärt. Die technischen Parameter der neuen Lüfter stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung des Toleranzbereiches in jedem Fall unterschritten werden.

Unter Berücksichtigung des anstehenden Einbaus neuer Lüfter wurde in den textlichen Festsetzungen vermerkt, dass die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen an der Nordfassade des Hauses 2 entfallen können, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärminderung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

- Verkehrslärm

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinsichtlich des Verkehrslärms, ausgehend vom Rügenzubringer, wurden zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes von 04/2017/Entwurf 06-2021 aus der Strategischen Lärmkarte 06/2012 des LUNG hergeleitet. Zwischenzeitlich liegt eine Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahr 2017 vor, die für den Rügendamm eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14607 Kfz/Tag sowie mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet prognostiziert. Hinzu kommen die Fahrzeugbewegungen der Werftstraße.

Es wurde somit erforderlich, die DTV zu aktualisieren und die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 01-2022) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:  
Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

Es ergeben sich tags am Haus 1 sowie an den Südfassaden der Häuser 2 und 3 Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A). Im Nachtzeitbereich wird der Orientierungswert von 50 dB(A) auch an den weiter von der Werftstraße abgerückten Fassadenabschnitten der Häuser 2 und 3 überschritten.

Die abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) werden lediglich an den der Werftstraße zugewandten und senkrecht zu diesen ausgerichteten Fassaden des Hauses 1 überschritten. Für die übrigen Fassadenabschnitte kann davon ausgegangen werden, dass durch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet ist.

Die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an den Plangebäuden eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm

Aufgrund der angestrebten Nutzung der Plangebäude als Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung und den damit einhergehenden Anforderungen an die Grundrissgestaltung kann eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung nicht durchgeführt werden.

Alternativ ist zum Schutz vor Lärm im Haus 1 bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Werftstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Die höchsten Bau-Schalldämm-Maße für die Aufenthaltsräume der geplanten Bebauung werden mit 43 dB(A) am Haus 1 entlang der Werftstraße erreicht. Am Haus 2 und 3 liegen die Werte zwischen 32 und 38 dB(A).

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_A - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_A &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \end{aligned}$$

mit  $K_{\text{Raumart}}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER von 01-2022) abzuleiten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit durch die Umsetzung der Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen (baulich-technische Lösungen) und dem baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gemäß Text (Teil B) Pkt. 1.5) gewährleistet werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurde der Entwurf der Planung durch zusätzliche Festsetzungen im Text (Teil B) unter Punkt 1.5.2) Verkehrslärm geändert und eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, die Abt. Immissionsschutz der Hansestadt Stralsund und der Vorhabensträger haben die akustische Plausibilität der Schalltechnischen Untersuchung und die zusätzlichen Festsetzungen zum Verkehrslärm bestätigt.

### 5.3 Grünordnung

Die Festlegungen zur Grünordnung bestehen in der Sicherung einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte, die unterhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete bleibt, in der Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie in der Berücksichtigung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten.

Im Norden des Plangebiets wird im Anschluss an den Alten Frankenfriedhof eine 1.245 qm große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die einen Puffer zur denkmalgeschützten Parkanlage herstellt. Die markante Böschung (ehemalige Bastion) wird durch die Anlage einer gestalteten Parkanlage dauerhaft erlebbar. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen ist damit ausgeschlossen. Die Anlage von Wegen mit Aufenthaltsbereichen (Bänke) entspricht der Zweckbestimmung als Parkanlage.

Erhaltenswerte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft vor allem die Bäume im Bereich der festgesetzten Grünfläche sowie die Baumreihe südlich des Lebensmittelmarkts. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.

Zur Strukturierung des Plangebiets werden in der Planzeichnung Standorte für 22 Baumpflanzungen vorgesehen. Das Erfordernis für Pflanzungen entsteht aus der Fällung von gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, die zur Realisierung der Planung im Plangebiet gefällt werden müssen. Zu empfehlen sind für Neupflanzungen z.B. folgende Sorten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus pyraeaster (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) in Sorten, Ulmus spec. (Resista-Ulme). Nach § 8 (1) LBauO M-V sind

die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.

#### 5.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Überplant werden 8.630 qm Bruttobauland (einschließlich privater Grünfläche) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 5.250 qm (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>GRZ</b>	<b>Zul. Grundfläche</b>	<b>Zul. Versiegelung</b>
Baugrundstück	7.385 qm		3.500 qm	5.250 qm
Private Grünflächen	1.245 qm			
Öffentliche Verkehrsflächen	118 qm		-	120 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>8.789 qm</b>		<b>3.500 qm</b>	<b>5370qm</b>

#### 5.5 Erschließung

##### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Werftstraße erschlossen. Zum Frankendamm soll ein fußläufiger Anschluss hergestellt werden, damit die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowie die öffentlichen Grünflächen für die Bewohner schnell und einfach erreicht werden können.

Im Zuge des Ausbaus der Werftstraße wurde die Werftstraße im östlich anschließenden Bereich um knapp 2,0 m nach Norden hin verbreitert. Entlang der Grenze des Plangebiets konnte der Gehweg jedoch wegen der beengten Platzverhältnissen nur in reduzierter Form angelegt werden. Da mit der Neubebauung eine deutliche Zunahme der Passantenfrequenz zu erwarten ist, soll der Gehweg analog des östlichen Abschnitt verbreitert werden; die erforderlichen Flächen (ca. 2,0 tiefer Streifen mit insgesamt 118 qm) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und sind an die Stadt zu übertragen.

Die rückwärtige Seniorenwohnanlage wird über eine private Stichstraße erreicht, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft und damit eine Trennung zu dem angrenzenden Wohnmobilstellplatz herstellt.

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt vom 19.01.2017 ist für Altenpflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten (Mittelwert 8) vorzusehen. Für die beiden Pflegewohngruppen mit 24 Betten sind demnach nur 3 Stellplätze (Mindestumfang) erforderlich. Für die Seniorenwohnanlage als Gebäude mit Altenwohnungen sind 0,2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen, was bei geplanten 70 Wohneinheiten insgesamt einen Stellplatzbedarf von 14 Parkplätzen ergibt, davon 3 Besucherparkplätze. Die oberirdisch geplanten 25 Stellplätze decken damit den Stellplatzbedarf bereits ab.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der aktuell gültigen Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu schaffen bzw. vorzuhalten.

##### Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch die REWA, Regionale Wasser- und Abwasser-mbH übernommen. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 12. Dezember 2011 der Benutzungszwang, sofern der Stadt eine Verwertung und/oder eine Versickerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. Für Planung und bauliche Erschließung erfolgt keine Finanzierungsbeihilfe durch die REWA.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht seit dem 16.10.2013 ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Gemäß Stellungnahme der REWA vom 12.01.2022 können entspr. Löschwasserbedarfsplan HST 2000 die in diesem Bereich vorhandenen Hydranten 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stellen.

Der Vorhabenträger hat mit der Hansestadt Stralsund, Abt. Feuerwehr, die erforderlichen Flächen für die Rettungswege abzustimmen und diese durch Kennzeichnung dauerhaft zu sichern.

Die Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie sowie Anschluss an das Gasnetz wird durch die SWS Netze GmbH abgesichert. Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der SWS Netze GmbH abgeschlossen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung) durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Müll ist an den Abholtagen auf der Werftstraße zur Abholung bereit zu stellen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### 6.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 4 und 5 der Begründung dargestellt sind.

#### Alternativen:

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung im nördlichen Bereich scheidet derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche mit Ausnahme eines straßennahen Bereichs bis auf weiteres unbebaut bleiben, könnte jedoch analog zu dem östlich anschließenden Wohnmobilplatz flächig genutzt werden. Ohne Planung würden damit

- innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

#### Methoden:

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⤴ Anlagebedingt wird der Umfang der möglichen Bebauung im Plangebiet zunehmen. Überplant werden ca. 8.630 qm Bruttobauland (einschließlich 1.245 qm privater Grünfläche) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm. Die maximal zulässige Versiegelung im Bereich des Baugrundstücks bleibt auf 5.250 qm begrenzt. Durch die Bebauung geht die derzeitige Biotopausstattung sowie ein Teil der Gehölze verloren, darunter befinden sich 8 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (vorw. Weide). Angesichts einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs sind die Flächen, die früher selber bereits intensiv bebaut und genutzt waren, durch die umliegende Bebauung vorgeprägt.
- ⤴ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Die beabsichtigte Nutzung (nicht störendes Gewerbe, Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.
- ⤴ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabrisse, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

## 6.2 Schutzgüter

### Boden

#### Bestand / Bewertung:

Der Untersuchungsstandort befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadions der Weichsel – Kaltzeit.

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Karte der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Bereich grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme sowie Tiefenlehme vor, die mehr als 40% hydromorph sind. Dieser Boden wird den Bodenklassen (gem. DIN 18300) 3 und 4 zugeordnet. Seine Nährstoffversorgung ist mit ‚gut‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt ebenfalls als ‚gut‘, wobei die Filterleistung ‚mäßig‘ ist. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist demnach ‚hoch – sehr hoch‘. Das ökologische Standortpotential gilt hingegen als ‚mittel – hoch‘. (Quelle: LUNG 2014).

Für den nördlichen Bereich wurde in der Reichsbodenschätzung lehmiger Sand (IS) mit einer Ackerzahl von 39 angegeben. Angesichts der gewerblichen Vornutzung (vgl. Abbildung 3) liegen jedoch großflächig anthropogen veränderte Bodenbildungen vor.

Gemäß *Umwelttechnischem Bericht* (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017 und Erdbaulabor Hinrichs 10/2019) stehen unter einer 2,1 m bis 2,9 m mächtigen Aufschüttung (die untere

Schichtgrenze liegt zwischen +0,8 m HN und +0,2 m HN) nahezu im gesamten Untersuchungsbereich Sande an. Die Aufschüttungen sind sandig ausgebildet. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande mit wechselnden Beimengungen an Schluff, Grobsand und Kies. Häufig sind die Aufschüttungen organisch durchsetzt sowie inhomogen und mit Fremdstoffen wie Ziegelbruch durchsetzt. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie ergeben sich in allen untersuchten Proben Überschreitungen von diversen Zuordnungswerten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg) aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg), so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Bei den Schadstoffgehalten in der Aufschüttung handelt es sich vermutlich um die Grundbelastung der Aufschüttungen, die in der Herkunft der Aufschüttungsmaterialien zu suchen ist. Sie können aber auch möglicherweise auf die ehemalige Nutzung zurückgeführt werden.

- Erhöhte TOC-Gehalte (gesamter organisch gebundener Kohlenstoff) sind auf die in den Aufschüttungen enthaltenen Humusanteile zurückzuführen und stellen damit aus Sicht der Gutachter kein Ausschlusskriterium für die geplante Nutzung dar. Lediglich im Rahmen der ggf. erforderlichen Entsorgung von Aushubböden sind die TOC-Werte von Bedeutung. Ggf. sind in Abstimmung mit dem Entsorgungsfachbetrieb weitere Untersuchungen (AT4-Test, Brennwert) erforderlich.
- Sulfat ist als Bestandteil verschiedener Mineralien weitverbreitet. Anthropogene Einträge stammen meist aus Bauschutt oder Düngung. Erhöhte Sulfatkonzentrationen finden sich auch in huminstoffhaltigen Grundwässern bei Kontakt mit Torfen und Mooren. Sulfate gelten als nicht toxisch, sie können lediglich durch orale Aufnahme bei hohen Konzentrationen (> 1.200 mg/l) bei Erwachsenen Durchfall auslösen. Für die geplante Nutzung sind die bereichsweisen erhöhten Sulfatgehalte aus unserer Sicht als unkritisch zu betrachten. Eine orale Aufnahme ist aus unserer Sicht nicht zu besorgen.
- Zink ist ein natürlicher Bodenbestandteil. Quellen für hohe Zinkbelastungen im Boden sind zum Beispiel Stäube aus Kraftwerken und der metallverarbeitenden Industrie sowie Klärschlämme. Obwohl Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen Zink für viele Stoffwechselvorgänge benötigen, kann eine erhöhte Bodenbelastung durch Zink zu Problemen führen. In hohen Konzentrationen wird Zink zum Bodenschadstoff und vermindert bei Pflanzen die Aufnahme von wichtigem Eisen. Pflanzen reagieren auf hohe Zinkkonzentrationen im Boden unter anderem mit Wachstumsstörungen der Wurzeln und einer gestörten Photosynthese (Eisenmangel). Bei Tieren vermindert eine hohe Zufuhr von Zink die Aufnahme der wichtigen Spurenelemente Calcium und Kupfer. Als Folge kann das Knochenwachstum gestört sein. Teilweise treten bei einer stark erhöhten Zinkzufuhr auch Anämien (Blutarmut) auf. Die orale Aufnahme von Zink ist bei der geplanten Nutzung als sehr unwahrscheinlich zu bewerten. Aufgrund der geringen Löslichkeit (im Eluat liegen die Zink Gehalte deutlich unter dem Z 0 Wert der LAGA Richtlinie) ist auch eine Auswaschung ins Grundwasser nicht zu besorgen. Somit sind aus Sicht der Gutachter auch die Zinkkonzentrationen als unbedenklich für die geplante Nutzung zu bewerten.

Zusammenfassend stellt das vorliegende Gutachten fest, dass die geplante Umnutzung aus umwelttechnischer Sicht erfolgen kann.

Angesichts der Vorprägung durch die siedlungsnahe Nutzung sowie die ehemals vorhandene und die umliegende Bebauung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar.

Der Vorhabenträger hat jedoch während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten eine fachgutachterliche Baubegleitung und Dokumentation durch einen Sachverständigen für Altlasten zu gewährleisten.

Die anfallenden Aushubböden sind durch einen Sachverständigen für Altlasten nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20) zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können.

Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern. Aushubboden, der den Zuordnungswert Z2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht nachweispflichtig zu entsorgen.

Für die Beseitigung des Bodenaushubs sind daher zusätzliche Kosten einzuplanen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den Bodenschutz und die Vorgaben des Sachverständigen zur Lagerung und Entsorgung des Aushubs sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

#### Minimierung und Vermeidung:

Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung dazu bei, die Bautätigkeit in den Bestand zu lenken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und so die erstmalige Inanspruchnahme ungestörter Außenbereichsflächen für eine Siedlungsnutzung zu reduzieren.

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets wird im Sinne eines Puffers zum Alten Frankenfriedhof (Bodendenkmal) als Grünfläche normiert und von baulicher Nutzung freigehalten. Hinsichtlich der zulässigen baulichen Dichte werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete insgesamt nicht ausgeschöpft.

Für einen Teil der zugelassenen Versiegelung wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die evtl. negative Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden mindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben.

#### Zustand nach Durchführung:

Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Klima

#### Bestand/ Bewertung:

Das Stadtgebiet von Stralsund liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570 mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Hinterhofsituation mit Brachecharakter. Das Klima des Plangebietes kann als weitgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

### Minimierung und Vermeidung:

Es wird ein innerstädtisches, im Siedlungszusammenhang gelegenes Grundstück bebaut. Es werden keine Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Begünstigt durch die Nähe zum Strelasund ist das Vorhaben nicht geeignet, das allgemeine Lokalklima spürbar zu verändern.

### Zustand nach Durchführung:

Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Voraussetzungen nicht abzusehen.

## Wasser

### Bestand / Bewertung:

Der Strelasund ist ca. 770 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet wird im Norden gequert durch den verrohrten Graben 7 (Zuckergraben), dessen Lage nur ungefähr bekannt ist.

Gemäß *Umwelttechnischem Bericht* (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017) bilden die Auffüllungen und vorhandene Decksande am Standort den ersten Grundwasserleiter. Der obere Geschiebemergel ist als ersten Grundwassergeringleiter anzusprechen und ist laut vorliegendem Kartenmaterial flächenhaft verbreitet. Sandige Einlagerungen im Geschiebemergel können gering Wasser führen. Den zweiten Grundwasserleiter bilden die Nachschüttbildungen des Brandenburger Stadions (W1n) bzw. die Vorschüttbildungen des Pommerschen Stadions der Weichsel – Vereisung (W2v), sofern sie ausgebildet sind und es sich dabei um sandige Ablagerungen handelt. Stehen Schluffe an, sind diese aufgrund der geringen Durchlässigkeit als Wassergeringleiter zu betrachten. Der darunter anstehende Geschiebemergel (gW1) stellt den zweiten Grundwassergeringleiter dar.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone oder innerhalb eines anderen Schutzgebietes. Im Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet kein nutzbares Grundwasser verzeichnet. Die mittlere Grundwassererneubildung liegt bei 254,2 mm/a.

Angesichts der gewerblichen Vornutzung sind die Böden schadstoffbelastet. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie sind Auffälligkeiten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg), aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg) festzustellen, so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Aufgrund der geringen Löslichkeit (im Eluat liegen die Zink-Gehalte deutlich unter dem Z 0 Wert der LAGA Richtlinie) ist eine Auswaschung ins Grundwasser nicht zu besorgen.

### Minimierung und Vermeidung:

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten.

Die zukünftigen Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) werden dem öffentlichen Kanalnetz der Hansestadt Stralsund zugeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird ausgeschlossen, um Stoffeinträge in den Naturhaushalt zu verhindern.

Für einen Teil der zugelassenen Versiegelung wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die evtl. negative Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt mindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, eine deutliche Wasserrückhaltung im Jahresmittel gewährleistet wird, so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwassererneubildung nicht zu erwarten sind.

### Zustand nach Durchführung:

Die Voll- bzw. Teilversiegelung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässige Flächennutzung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

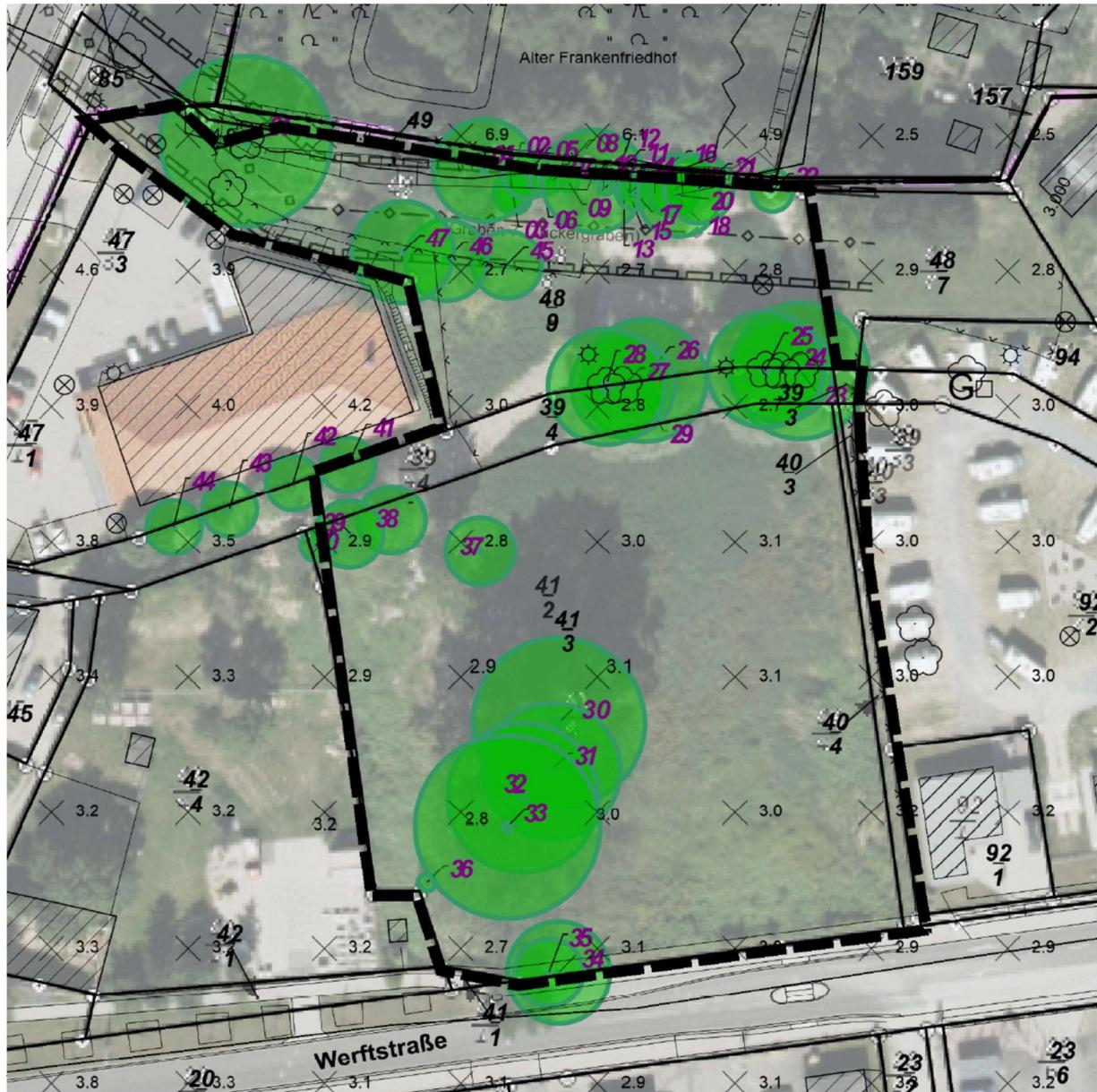
### Pflanzen und Tiere

#### Pflanzen - Bestand/Bewertung:

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potenzielle natürliche Vegetation aus. Der nördlich sowie südlich an das Stadtgebiet angrenzende Küstenstreifen wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert. In sehr feuchten Senken wird ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten angegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Das nächstgelegene geschützte Biotop ist ein etwa 185 m entferntes temporäres Kleingewässer (HST00111, Phragmites-Röhricht, verbuscht, Gehölz, Esche, Birke, sonstiger Laubbaum – Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen dar, durchquert von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Das inzwischen weitgehend beräumte Gelände war bis in die 90er Jahre hinein intensiv bebaut (vgl. Abbildung 3), nach dem Gebäudeabriss konnten sich Sträucher und Gehölze auf den brach liegenden Flächen ausbreiten.



Auf dem Grundstück wurde mehrfach Sonder- und Hausmüll abgeladen und ist über die gesamte Fläche verteilt.

Auch nach der Beräumung der Fläche ist ein markanter Baumbestand erhalten geblieben (vgl. Abbildung 9). Die ältesten und größten Bäume befinden sich im mittleren Bereich der Fläche (*Populus x canadensis* (Bastard-Schwarz-Pappel) und *Salix* (Weide)). An der Grenze zum nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhof sind ebenfalls zahlreiche Bäume (hauptsächlich *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)) erhalten. Jedoch sind die Eschen ausnahmslos schwer vom Eschentriebsterben geschädigt, einige sind bereits gänzlich abgestorben.

Die Bäume sind zum Teil nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt; dies bezieht sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden. Ausgenommen bleiben dabei Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) sowie Pappeln (wg. Lage im Innenbereich).

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
1	Populus alba	180, 250*	25	zweistämmig		Grünfl.
2	Acer pseudoplatanus	66	5			Grünfl.
3	Acer pseudoplatanus	45	5			Grünfl.
4	Acer pseudoplatanus	180, 150*, 100*	15	Drillinge ab 50cm	§	Grünfl.
5	Acer pseudoplatanus	95	7			Grünfl.
6	Fraxinus excelsior	22	3,5			Grünfl.
7	Fraxinus excelsior	27	2	abgestorben		Grünfl.
8	Fraxinus excelsior	17	3			Grünfl.
9	Fraxinus excelsior	29	2,5	abgestorben		Grünfl.
10	Fraxinus excelsior	100, 90*	15	Zwiesel ab 40cm, abgestorben	§	Grünfl.
11-16	Fraxinus excelsior	5*-30*	1-5	viel Totholz, z.T. abgestorben		Grünfl.
17	Fraxinus excelsior	70*	5	abgestorben		Grünfl.
18	Fraxinus excelsior	70*	7	abgestorben		Grünfl.
19	Fraxinus excelsior	60*	7	abgestorben		Grünfl.
20	Fraxinus excelsior	150*	12	abgestorben	§	Grünfl.
21	Quercus robur	90	10			Grünfl.
22	Sambucus nigra	52, 48	6	zweistämmig	außerhalb	Grünfl.
23	Salix spec.	300*	20	Zwiesel ab 150cm	§	R
24	Salix spec.	150*, 200*	15	Zwiesel ab 70cm	§	R
25	Salix spec.	300*	17	Zwiesel ab 150cm	§	R
26	Salix spec.	440	18	mehrstämmig verwachsen	§	R
27	Salix spec.	304	15		§	R
28	Salix spec.	450	17		§	R
29	Acer pseudoplatanus	29	3			R
30	Populus x canadensis	377	25			R
31	Populus x canadensis	355	20			R
32	Populus x canadensis	340	22	Baumhöhle		R
33	Populus x canadensis	372	27			R
34	Populus alba	130, 90, 80, 100*	15	vierstämmig	im Straßenbereich	R
35	Populus alba	60, 80*	10	Zwiesel ab 40cm	im Straßenbereich	R
36	Acer pseudoplatanus	29	2,5			
37	Populus x canscens	145	10			R
38	Acer pseudoplatanus	85,81	10	zweistämmig	§	R
39	Acer pseudoplatanus	137	10		§	R
40	Acer pseudoplatanus	82	5			R
41	Acer platanoides	85	8			E
42	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
43	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
44	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
45	Acer pseudoplatanus	134	10		§	Grünfl.
46	Salix spec.	169, 75	12	dreistämmig verwachsen	§	Grünfl.
47	Populus alba	172	15			Grünfl.

**Tabelle 1 Baumkartierung vom 22.04.2016**

\* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit geschätzt

§ Geschützt nach §§ 18 / 19 NatSchAG M-V

E Erhalt; R Rodung

#### Minimierung und Vermeidung:

Das Vorhaben ist innerhalb einer bestehenden städtischen Struktur auf einer langjährig genutzten Fläche geplant. Es beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Vor allem die im Umfeld des alten Frankenfriedhofs stehenden Bäume werden erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert.

Fällungen gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume sind durch Ersatzpflanzungen gemäß Auflagen der jeweiligen Fällgenehmigung auf dem Grundstück auszugleichen. In der Planzeichnung werden 22 Standorte für Einzelbaumpflanzungen ausgewiesen.

#### Zustand nach Durchführung:

Das bereits beräumte Grundstück wird mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut. Hinzu kommen Nebenanlagen wie Fahrradabstellraum und PKW-Stellplätze. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird gärtnerisch angelegt. Die erforderlichen Rodungen von Bäumen betreffen vor allem Pappeln, Weiden und Ahorn.

#### Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

##### Bestand/Bewertung:

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<b>Säugetiere</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
<b>Fledermäuse</b>					
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Sommerquartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Nyctalus noctula	Abendsegler	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Quartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Quartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarb- fledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<b>Fische</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
<b>Reptilien</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
<b>Amphibien</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Bombina orientalis	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
<b>Weichtiere</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
<b>Libellen</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
<b>Käfer</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<b>Falter</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-schwärmer				
<b>Gefäßpflanzen</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräuter, Torf-Glanzkräuter				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Stralsund. Umgebend sind intensive bauliche Nutzungen vorhanden, lediglich nördlich grenzt der Alte Frankenfriedhof mit einem alten Baumbestand an. Auf der westlichen Seite liegt getrennt durch eine einreihige Bebauung und eine Straße der Neue Frankenfriedhof, welcher ebenfalls über einen alten Baumbestand verfügt. Das Plangebiet selbst weist nur wenige wertgebende Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten könnten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche. Das Grundstück selbst ist frei von Gebäuden. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Baumgruppen und Einzelbäume, welche Brutvögeln und Fledermäusen ein potenzielles Lebensraumpotenzial bieten.

#### Vögel:

Da auf dem Grundstück keine Gebäude mehr vorhanden sind, können gebäudebrütende Arten von vornherein ausgeschlossen werden. Der Baumbestand im Plangebiet bietet ein gewisses Habitatpotenzial für Brutvögel. Im Zuge der Kartierung am 22.04.2016 konnten aktuell keine

Nester gesichtet werden. An Baum Nr. 32 (Bastard-Schwarz-Pappel) wurde eine mögliche Baumhöhle festgestellt, jedoch war aufgrund der Höhe keine Einsicht möglich, um sicherzustellen, dass es sich tatsächlich um eine Höhle handelt und ob diese ggf. bewohnt ist. Durch die großen Altbaumbestände der nahegelegenen Friedhöfe sind genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

#### Fledermäuse:

Die nahe gelegenen Frankenfriedhöfe gelten mit ihren alten Baumbeständen als beliebte Fledermausquartiere. Die umliegende Bebauung sowie vorhandene Gehölze bieten genügend Nischen und Unterschlüpfen als Tages-, sowie Sommer- aber auch Winterquartier. Die derzeit unbebaute Fläche stellt ein potenzielles Jagdrevier für einheimische Fledermausarten dar, so dass ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht auszuschließen ist. Jedoch stehen in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Brachflächen als potenzielle Jagdreviere zur Verfügung.

#### Minimierung und Vermeidung:

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Die randlich gelegenen Baumbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen.

#### Zustand nach Durchführung:

Die derzeit locker baumbestandene Fläche wird mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut und die Freiflächen gärtnerisch angelegt. So werden Strukturen geschaffen, die beispielsweise den Kulturfolgern Haussperling, Mehlschwalbe oder Hausrotschwanz einen möglichen Lebensraum bieten. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

#### Landschaftsbild

##### Bestand / Bewertung:

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Stralsund in die Vorpommerschen Lehmplatten als Landschaftseinheit der Lehmplatte nördlich der Peene eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Aufgrund seiner urbanen Lage ist das Plangebiet hier nicht aufgeführt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenvorstadt an der Wertstraße. Der Stadtteil ist von Wohnbebauung aller Art sowie Gewerbegrundstücken geprägt. Wichtige Blickbeziehungen oder Sichtschneisen sind nicht vorhanden.

##### Minimierung und Vermeidung:

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbildes als Minimierungsmaßnahme. Die Brache der Verkehrs- und Industrieflächen wird mit ansprechenden Gebäuden neu bebaut.

Zustand nach Durchführung: Die geplanten Gebäude fügen sich in die Bebauung entlang der umliegenden Straßenzüge ein. Auf dem Grundstück entsteht ein zwei-bis dreigeschossiges Seniorenwohnheim. In seiner Kubatur orientiert sich das Gebäude an der Umgebungsbebauung.

#### Kultur- und Sachgüter

Der Bereich des nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhofs stellt sowohl ein Garten- wie ein Bodendenkmal dar. Zum Alten Frankenfriedhof hin wird eine private Grünfläche als Puffer festgesetzt und damit von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Die markante Böschung (Rest der früheren Befestigungsanlage) kann dadurch angemessen von Bewuchs freigehalten und visuell herausgestellt werden. Die Gebäude halten einen Abstand zum Böschungsfuß von  $\geq 20$  m.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

### Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung (altengerechtes Wohnen und Gewerbe) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind. Der Ausbau der Wohnnutzung stärkt den Stadtteil Frankenvorstadt. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot speziell für Senioren können bestehende Wohnungsbedarfe zeitgemäß erfüllt werden.

Die vorgesehene Nutzung entspricht der bestehenden und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Umgebungsnutzung als gemischte Baufläche, so dass sich das Vorhaben städtebaulich und immissionsschutzrechtlich einfügt. Immissionsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen gemäß den Vorhaben der TA- Lärm wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bestimmt.

### 6.3 Kompensation

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Nach Baumschutzkompensationserlass M-V ist dabei für Bestandsverluste geschützter Bäume pauschal von folgendem Kompensationserfordernis auszugehen:

bis 150 cm StU	Verhältnis 1 : 1
> 150 cm bis 250 cm StU	Verhältnis 1 : 2
> 250 cm StU	Verhältnis 1 : 3

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von 8 geschützten Gehölzen (v.a. Weiden, teilw. Ahorn). Die Bäume in den nördlichen Randbereichen des Plangebiets werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherung sinnvoll, zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind folgende Fällungen erforderlich:

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		vorr. Anzahl Bäume als Kompensation
100-150	39	1	<u>1</u>
>150-250	38	1	2
>250	23, 24, 25, 26, 27, 28	6	18
<b>Gesamt</b>		<b>8</b>	21

Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die voraussichtlich zu fällenden 8 geschützten Bäume ist abhängig vom jeweiligen Erhaltungszustand der Bäume. Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum

BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend naturschutzrechtlich zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

In der Planzeichnung werden 22 Standorte für Einzelbaumpflanzungen ausgewiesen. Pflanzverpflichtung, Pflanzqualität und Sorten sind in der Fällgenehmigung festzulegen.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### *Bodendenkmale*

Der Bereich des nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhofs stellt ein Bodendenkmal dar.

Weitere Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht gegenüber auftretenden Funden zu beachten. Zur Information erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil der Satzung.

### *Munitionsfunde*

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern generell nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hinzuweisen, 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) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erlangt werden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### *Bergbaurecht*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

## **8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung**

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter Tragung aller Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist das Vorhaben einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine Kosten. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden lastenfremd an die Stadt übertragen.

## 9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.09.2016
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.06. bis 21.06.2017
Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.10. bis 12.11.2021
eingeschränkte Beteiligung der Behörden und des Vorhabenträgers zur Schalltechnischen Untersuchung von 01-2022 (Verkehrslärm)	21.03. bis 07.04.2022
Satzungsbeschluss/ Rechtskraft	.....

## 10. Rechtsgrundlagen

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

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

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

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,  
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund  
„Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die öffentli-  
che Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf 06-2021) und  
die Beteiligung der betroffenen Behörden und des Vorhabenträgers gemäß § 4 Abs.  
3a BauGB (geänderter Entwurf von 03-2022)**

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentli-  
cher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustim- mung	Hin- weise	Anre- gungen
1	Amt für Raumordnung und Lan- desplanung Vorpommern	20.12.2021		x	
2	Bundesamt für Infrastruktur, Um- weltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.10.2021	x		
3	Bergamt Stralsund	08.11.2021		x	
4	Landesamt für innere Verwal- tung	06.10.2021		x	
5	Landesamt für Umwelt, Natur- schutz und Geologie Beteil. gem. § 4 Abs. 2 BauGB Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB	08.11.2021 07.04.2022	x		x
6	Landesamt für Gesundheit und Soziales MV	29.10.2021		x	
7	Staatl. Bau- u. Liegenschaftsamt Greifswald	09.11.2021		x	
8	LK Vorpommern-Rügen FB 3/FD 43 Bau und Planung	10.11.2021		x	
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.10.2021		x	
10	Vodafone Deutschland GmbH	28.10.2021		x	
11	50Hertz Transmission GmbH	11.10.2021	x		
12	E.DIS Netz GmbH	30.11.2021	x		
13	GDMcom GmbH	11.10.2021		x	
14	SWS Energie GmbH Fachbereich Strom Fachbereich Gas/ Fernwärme	22.10.2021		x	
15	SWS Telnet GmbH	28.10.2021	x		
16	REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH	04.11.2021/ 12.01.2022		x	
17	Stadtbauamt Greifswald	11.11.2021	x		
18	Gem. Lüssow	13.12.2021	x		
19	Gem. Pantelitz	08.12.2021	x		
20	Gem. Steinhagen	08.12.2021	x		
21	Gem. Wendorf	08.12.2021	x		
22	Hansestadt Stralsund Untere Bauaufsichtsbehörde	27.10.2021		x	

23	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	09.11.2021		x	
24	Forstamt Schuenhagen	10.11.2021		x	
25	IHK zu Rostock	04.11.2021	x		
26	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	09.11.2021	x		
27	Hansestadt Stralsund Untere Immissionsschutzbehörde Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB	04.04.2022	x		
28	Vorhabenträger Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB	05.04.2022	x		

**Abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21
1	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</b> <b>Stellungnahme vom 20.12.2021</b></p> <p>Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2016) nimmt die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Grundaufgaben eines Zentralen Ortes. Das Vorhaben entspricht ebenfalls dem Ziel 4.2 (4) LEP M-V, wonach Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung bedarfsorientiert, städtebaulich integriert, in günstiger Zuordnung zu Infrastruktureinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in Zentralen Orten zu errichten sind. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Planvorhaben orientiert sich ebenfalls an den Programmsätzen 5.4 (3) LEP M-V sowie 4.1 (6), 4.2 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010). <b>Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</b></p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich</b> Die raumordnerischen Belange wurden in der Begründung unter Punkt 3.1 dargestellt.</p>
2	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> <b>Stellungnahme vom 07.10.2021</b></p> <p>Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
3	<p><b>Bergamt Stralsund</b> <b>Stellungnahme vom 07.10.2021</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BbergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.</p>	
<p><b>4</b></p>	<p><b>Landesamt für innere Verwaltung Stellungnahme vom 06.10.2021</b></p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Stellungnahme vom 08.11.2021</b> (Beteil. gem. § 4 Abs. 2 BauGB) <b>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)</b></p> <p>Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinsichtlich des Verkehrslärms, ausgehend vom Rügenezubringer, wird aus der Strategischen Lärmkarte 06/2012 des LUNG hergeleitet. Nach Ansicht des LUNG ist diese veraltet und keine ausreichende Grundlage, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Das LUNG entnimmt der aktuellen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017<sup>1</sup> für den Rügendamms eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14607 Kfz/Tag sowie mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet. Hinzu kommen die Fahrzeugbewegungen der Werftstraße. Das LUNG sieht es somit als erforderlich an, die DTV zu aktualisieren und die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer Schallimmissionsprognose auf Basis der DIN 18005-1</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 01-2022) durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (baulich-technische Lösungen)</p>

	<p>Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen.“</p> <p><sup>1</sup>Lärmkarten-Viewer MV – Lärmkartierung 2017 gemäß EU- Um- gebungslärmrichtlinie <a href="http://www.laermkartierung-mv.de/in- dex.php">http://www.laermkartierung-mv.de/in- dex.php</a></p> <p><b>Stellungnahme vom 07.04.2022</b> (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB)</p> <p>Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltech- nischen Untersuchung mit den aktualisierten Ein- gangsdaten und bestätigt die akustische Plausibili- tät.</p>	<p>und baulichen Schall- schutz gemäß DIN 4109 gewährleistet werden können.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Landesamt für Gesundheit und Soziales MV</b> <b>Stellungnahme vom 29.10.2021</b></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es ent- sprechend den vorgelegten Unterlagen und ar- beitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für ge- werbliche Betriebe und Einrichtungen, hier Pflege- einrichtung mit Seniorenwohnanlage u.a. Dienstleis- ter, können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antrag- steller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p> <p><u>Hinweise mit</u> <u>Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</u></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu be- achten.</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald</b> <b>Stellungnahme vom 09.11.2021</b></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein Grundbesitz des Landes Mecklen- burg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu we- der Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Ver- fahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen be- finden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschafts- amt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Für forst- oder landwirt- schaftliche sowie für Na- turschutzzwecke ge- nutzte Landesflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Plangebietes. Im Rahmen der Planauf- stellung wurden alle vom Vorhaben betroffenen Behörden und Institutio- nen beteiligt.</p>

<p><b>8</b></p>	<p><b>LK Vorpommern-Rügen</b> <b>FB 3/FD 43 Bau und Planung</b> <b>Stellungnahme vom 10.11.2021</b></p> <p><b><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u></b> Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b> Wegen der im Gutachten (Ingenieurbüro Baugrund) vom 7. Juni 2006 festgestellten Aufschüttungen mit Fremdbestandteilen im Boden ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Bodenuntersuchungen bestätigen Zink-, TOC- und Sulfat-Gehalte, die dem Zuordnungswert Z2 entsprechen, als Abfall einzustufen und entsorgungspflichtig sind. Es ist ein altlastenkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen, das die Tiefbaumaßnahmen begleitet. Der bestellte bodenkundlich qualifizierte Sachverständige ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zusammen mit dem Beginn der Anzeige der Bauarbeiten zu benennen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen.</p> <p>Wegen der festgestellten Aufschüttungen sind die anfallenden Aushubböden durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.</p> <p>Aushubboden, der den Zuordnungswert Z2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p> <p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b> Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den Bodenschutz sind durch den Vorhabenträger einzuhalten. Entsprechende Festlegungen als textliche Hinweise unter II. 2) aufgenommen.</p>
-----------------	---	---

<p>Auf Grundlage des § 51 Abs. 1 Ziffer 1 2te Alternative Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) wird die Nachweispflicht über die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) angeordnet.</p> <p>Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.</p> <p>Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass laut Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 20.03.2017 ein Benzo(a)pyren-Gehalt von 1 mg BaP/kg TM bei Wohngebieten einzuhalten ist.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Auf dem Flurstück 48/9 verläuft der verrohrte Graben 7 (Zuckergraben). Die Hansestadt hat den Rückbau des Gewässers II. Ordnung im Bereich des Vorhabens beantragt. Das Plangenehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.</p> <p>Bis zum Rückbau des Gewässers ist ein Unterhaltungstreifen von mindestens 5 m beidseits der Rohrleitung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.</p> <p>Alles anfallende häusliche Schmutz- und Regenwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier Hansestadt Stralsund, zu übergeben. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen derzeit nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist vorab zu klären, da davon ausgegangen werden muss, dass aufgrund diverser Altlasten im Umfeld des Vorhabens Schadstoffbelastungen im Grundwasser bestehen.</p>	<p>Der Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 6.2 berücksichtigt.</p> <p>Die Parkplätze in diesem Bereich werden erst nach Rückbau des Gewässers errichtet.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Die Begründung wird in Punkt 6.2 entspr. angepasst.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
--	---

<p>Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b> <b><u>Gesetzlicher Einzelbaumschutz:</u></b> Die in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 unter Kap. 5.3 „Grünordnung“ vorgelegte Pflanzliste für die Ersatzpflanzungen, der zur Fällung vorgesehenen gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume, ist anzupassen. Entsprechend § 15 Abs. 7 BNatSchG richtet sich der Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass. Dort ist festgelegt, dass Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen sind. Die vorgeschlagenen Empfehlungen für Neupflanzungen entsprechen z. T. nicht den Anforderungen des Baumschutzkompensationserlasses, da auch nicht einheimische Bäume, z. B. Robinia pseudoacacia (Robinie) und/oder Neupflanzungen in der Wuchsform „Strauch“ vorgeschlagen werden.</p> <p>Folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte für die Bäume ergänzt werden: „Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.“</p> <p>Darüber hinaus sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: „Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.“</p> <p><b><u>Brand- und Katastrophenschutz</u></b> Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li></ul>	<p><b>Die Hinweise werden teilweise beachtet.</b> Die Pflanzliste wird in der Begründung, Punkt 5.3, hinsichtlich der Wuchsform angepasst. Mit der Empfehlungsliste wird auch auf klimaangepasste Baumarten abgezielt.</p> <p><b>Die Hinweise werden teilweise beachtet.</b> Die Festsetzung zum Erhalt wird im Text (Teil B) unter Punkt 1.3 als Unterpunkt 2) aufgenommen. Der Verweis auf den Baumschutz entspricht den anerkannten Regeln der Technik und gesetzlicher Vorgaben. Es besteht kein Regelungsbedarf durch den B-Plan. Die Begründung wird unter 6.2 entspr. fortgeschrieben.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"><li>• Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li><li>• Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.</li></ul> <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen 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.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>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, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.</p> <p>Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße „Wertstraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.</p> <p><b><u>Kataster und Vermessung</u></b></p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Gemäß Stellungnahme der REWA vom 12.01.2022 können entspr. Löschwasserbedarfsplan HST 2000 die in diesem Bereich vorhandenen Hydranten 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stellen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
---	--

	<p>Die Prüfung des o.g. Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p><u>Planzeichnung Teil A</u> Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Flurgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Flur nicht benannt. Die Bezeichnung des Grunddatenbestandes hat sich geändert. Ich empfehle daher nachfolgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... Wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ..... , den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p> <p><u>Begründung:</u> Unter Punkt 2.1 „Räumlicher Geltungsbereich“ ist in der Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke die Flurstücksnummer 40/3 in 40/4 zu ändern.“</p>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Die Planunterlagen werden entspr. ergänzt und aktualisiert.</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 18.10.2021</b></p> <p>Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vor Baubeginn, bei uns anzuzeigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>

	<p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen.</p>	
<b>10</b>	<p><b>Vodafone Deutschland GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 28.10.2021</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
<b>11</b>	<p><b>50Hertz Transmission GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 11.10.2021</b></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<b>12</b>	<p><b>E.DIS Netz GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 30.11.2021</b></p> <p>Wir betreiben in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<b>13</b>	<p><b>GDMcom GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 11.10.2021</b></p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<p>Erdgasspeicher Peissen GmbH</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
<p>14</p>	<p><b>SWS Energie GmbH</b> <b>Fachbereich Strom</b> <b>Fachbereich Gas/Fernwärme</b> <b>Stellungnahme vom 22.10.2021</b></p> <p><b>Fachbereich Strom</b> Anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können.</p> <p>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.</p> <p>Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage).</p> <p><b>Fachbereich Gas/Fernwärme</b> Anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk.</p> <p>Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p> <p>Der Vorhabenträger hat bei Bedarf mit dem Versorger entspr. Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.</p>

	<p>„Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. <b>(Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.)</b> Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.</p>	
15	<p><b>SWS Telnet GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 28.10.2021</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWS Telnet GmbH. Eine telekommunikationstechnische Erschließung des B-Planes ist momentan seitens der SWS Telnet GmbH nicht geplant. Auf Wunsch des Erschließungsträgers wäre dies aber möglich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
16	<p><b>REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH</b> <b>Stellungnahme vom 04.11.2021</b></p> <p>Unsere wesentlichen Forderungen und Hinweise sind bereits in der Begründung zum Entwurf mit Stand Juni 2021 enthalten. Das Grundstück ist über die Werftstraße erschlossen (Anschlusspunkte beachten!). Der Vorhabenträger muss den Anschluss des geplanten Komplexes an unsere Netze beantragen.</p> <p><b>Stellungnahme vom 12.01.2022</b> Gemäß Löschwasserbedarfsplan kann das Plangebiet mit 96 m<sup>3</sup>/h beliefert werden. Die Hydranten in diesem Bereich sind geprüft und können die Leistung erbringen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
22	<p><b>Hansestadt Stralsund</b> <b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 27.10.2021</b></p> <p>Bei der ersten Prüfung der Unterlagen zum VE-Plan Nr. 21 stellt sich mir die Frage, ob die anfallenden Abstandsflächen bei der Einordnung der Gebäude ausreichend berücksichtigt worden sind. Abstandsflächen sind nach meiner Auffassung auch Brandschutzabstände, da ansonsten von einem Brandüberschlag durch die Fenster auf benachbarte Häuser auszugehen ist.</p> <p>Nach meinen Berechnungen würde zwischen den Gebäuden Haus 1 und Haus 2/3 ein Abstand von mind. 12 m notwendig sein, damit sich die Abstandsflächen nicht überlagern und die Forderungen des</p>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Der Hochbauplaner hat auf Grundlage des V/E-Planes einen Abstandsflächenplan vorgelegt. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude überdecken einander nicht und die Abstandsflächen befinden sich im Plangebiet.</p>

	<p>§ 6 Abs. 3 LBauO M-V eingehalten werden können. Dabei bin ich von der Annahme ausgegangen, dass die Gebäudehöhe, bei Ausbildung eines Flachdaches, auch die Wandhöhe zur Berechnung von <math>0,4 \times h</math> bildet.</p> <p>Ebenso ist es fraglich, ob die Abstandsfläche im Bereich zum Netto eingehalten wird. Dazu sind keine Angaben gemacht worden.</p> <p>Insbesondere das Haus 4, das sich innerhalb der Abstandsflächen von Haus 2 und Haus 3 befindet und nach Ihren Angaben ein Kaffee beherbergen soll, sehe ich als nicht genehmigungsfähig an. In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind nur Gebäude und Gebäudeteile zulässig, die in § 6 Abs. 8 LBauO M-V abschließend aufgeführt worden sind.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, meine Anmerkungen zu prüfen und gegebenenfalls an den Planer weiterzuleiten.</p>	
<p><b>23</b></p>	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern</b> <b>Stellungnahme vom 09.11.2021</b></p> <p>Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilung <b>Naturschutz, Wasser und Boden</b> durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der vom Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p> <p>Ferner befinden sich im Umkreis um das Plangebiet mehrere genehmigungspflichtige Anlagen.</p> <p>Die Vorhabenfläche befindet sich rund 850 m südsüdwestlich vom Nordhafen, 800 m südwestlich einer Anlage der Ceravis AG, 550 m westlich des Südhafens, 600 m nordwestlich des Frankenhafens, 400 m westlich der MV Werften Stralsund, 550 m westlich der Ostsee-Strahl-Zentrum GmbH &amp; Co. KG, 850 m südsüdwestlich zum Tiefkühlhaus Stralsund, 650 m südsüdwestlich zur Sportboot- &amp; Industrie- Motoren Olaf Lingrön- Edelstahl- Beiz- und Polieranlage, 1800 m nordnordöstlich der SWS Natur GmbH Bio methananlage Stralsund, 1700 m westlich dem BHKW Dänholm SWS Natur GmbH, Rudenstraße 22 und</p>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b></p> <p>Die Plangebietsflächen wurden in der Vergangenheit vornehmlich gewerblich genutzt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzung und geräuscharme Mischnutzungen geprägt, die überwiegend auch Wohnnutzungen beinhalten. Bei dem Plangebiet handelt es sich daher um ein faktisches Mischgebiet, in dem bereits in der Nachbarschaft Wohn-</p>

	<p>550 m nördlich dem BHKW Regionale Wasser und Abwasser Gesellschaft mbH REWA, Bauhofstr. 5 - Kläranlage HST</p> <p>Alle Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern. Die in Betrieb befindlichen Anlagen verursachen jeweils Schall- und Luftschadstoffemissionen. Es darf kein maßgeblicher Immissionsort (IO) entstehen, der den Betrieb der genannten Anlagen einschränkt.</p> <p>In den Schall- und Staubgutachten, die im Rahmen der Genehmigungen angefertigt wurden, liegen die maßgeblichen IO näher an den Anlagen als die Vorhabenfläche. Es ist somit wahrscheinlich, dass das Vorhaben keinen unzulässigen Belastungen durch die genannten Anlagen ausgesetzt ist.</p> <p>Die Prüfung der Relevanz der vorgenannten Emissionen mit Blick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 21 obliegt dem Träger der Bauleitplanung.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern (VP) mehrere Abfallentsorgungsanlagen, die gemäß § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ALBA Metall Nord GmbH, Betriebsstätte Stralsund, Dänholmstraße 13</li> <li>- Nehlsen Nord-Ost Zweigniederlassung Stralsund der Nehlsen GmbH &amp; Co. KG, Voigdehäger Weg 60 und Koppelstraße 1</li> <li>- Andre Voß Erdbau und Transport GmbH, Zum Kleinen Dänholm 4, 18439 Stralsund.</li> </ul> <p>Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es im Umfeld der Abfallentsorgungsanlagen und damit im Plangebiet gelegentlich durch unterschiedliche Immissionen während des Anlagenbetriebes z.B. durch Betriebsgeräusche beim Be- und Entladeverkehr, andere Lärmquellen oder Staub und Gerüche zu störenden Belästigungen kommen kann.</p>	<p>nutzung integriert in gemischte andere Nutzungen vorhanden ist.</p> <p>Damit fügt sich das Plangebiet in die umgebende Bebauungsstruktur ein und es werden keine anderen, besonders schutzbedürftigen Immissionsorte geschaffen, die über das bereits bestehende Schutzbedürfnis der Bestandsbebauung hinausgehen. Durch die Planung können daher Einschränkungen für den Betrieb der genannten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die für das Plangebiet relevanten Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurden in Schalltechnischen Untersuchungen ermittelt und die zur Einhaltung der Richtwerte notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p><b>24</b></p>	<p><b>Forstamt Schuenhagen Stellungnahme vom 10.11.2021</b></p> <p><b>Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</b></p> <p>Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<p>baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Weder in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes zum geplanten Vorhaben noch im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG.</p> <p>Die Bestockung des nördlich angrenzenden Friedhofs wurde auf Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG überprüft. Die Waldeigenschaft kann ausgeschlossen werden, da eindeutig garten- und parkgestalterische Elemente das Erscheinungsbild prägen und die Fläche einer regelmäßigen Pflege unterliegt.</p> <p>Die Bestockung auf den Flurstücken 39/4, 41/3 und 48/9 wurde ebenso überprüft. Vorzufinden sind dort überwiegend Brombeere - vor allem im Bereich der Flurstücksgrenze zur südlichen Werftstraße - und einige solitäre Pappeln. Insgesamt werden die erforderlichen Kriterien, um als Wald gelten zu können, nicht erfüllt.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung der örtlichen Gegebenheiten werden forstrechtliche Belange daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	<p>Forstliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>
<p><b>27</b></p>	<p><b>Hansestadt Stralsund</b> <b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB)</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zu der Schalltechnischen Untersuchung von 01-2022 und den Festsetzungen zum Verkehrslärm keine weiteren Anmerkungen und Hinweise.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2</p>
<p><b>28</b></p>	<p><b>Vorhabenträger</b> (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB)</p> <p>In Abstimmung mit Investor und künftigen Betreiber gibt es keine Einwände zu den aktuellen textlichen Festsetzungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2</p>

**Titel: Bereichsschutz für die Sarnowstraße**

**Einreicher: SPD-Fraktion**

Federführung: Fraktion SPD	Datum: 28.03.2022
Einreicher: Fraktion SPD	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, einen Bereichs- bzw. Ensembleschutz für die Sarnowstraße zu veranlassen. Eine entsprechende Satzung soll erarbeitet und der Bürgerschaft in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Begründung:

Die Sarnowstraße bildet eine architektonische Besonderheit in Stralsund: In fast keiner anderen Straße gibt es solch eine Aneinanderreihung von Stadtvillen wie dort. Es gibt dort viele Denkmale (65 %) und auch Nicht-Denkmale, nicht zuletzt ist der Gesamteindruck des Straßenzuges von Stadtvillen ist eine Besonderheit in Stralsund und soll erhalten bleiben.

Im 20. Jahr des Welterbestatus der Hansestädte Stralsund und Wismar wäre dies eine Bekräftigung der Struktur der Stadt, auch außerhalb des Welterbe-Kerns.

Info:

Um die Erhaltung einer Gruppe von Gebäuden, die räumlich und architektonisch im Zusammenspiel historisch erhaltenswert erscheinen, geht es bei dem denkmalpflegerischen Begriff "Ensembleschutz"/"Bereichsschutz". Dies kann sich auf Straßenzüge, einen Platz oder ein Stadtviertel beziehen. Alle von außen sichtbaren Veränderungen an Fassade und Dach müssen daher von den Denkmalbehörden genehmigt werden. Dies betrifft auch Bauteile, die laut Bauordnung des jeweiligen Landes nicht genehmigungspflichtig wären.

Beispiele für die abzustimmenden Veränderungen sind:

- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Erneuerung der Dachdeckung
- Anbringen von Balkonen
- Erneuerung von Kaminen
- Einbau von Dachflächenfenstern
- Einbau von Solaranlagen

- Anbringung von Vordächern
- Terrassen
- Anbringung von Satellitenanlagen
- Anbringung von Thermohäuten
- Neuanstrich der Fassade
- Änderung der Einfriedung
- Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden

# TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Büro des Präsidenten der  
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP: 9.3**

**Bereichsschutz für die Sarnowstraße**

**Einreicher: SPD-Fraktion**

**Vorlage: AN 0056/2022**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0056/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, einen Bereichs- bzw. Ensembleschutz für die Sarnowstraße zu veranlassen. Eine entsprechende Satzung soll erarbeitet und der Bürgerschaft in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Beschluss-Nr.: 2022-VII-04-0850

Datum: 07.04.2022

Im Auftrag

gez. Kuhn

# TOP Ö 4.1

## **Auszug aus der Niederschrift über die 04. Sitzung der Bürgerschaft am 07.04.2022**

**Zu TOP: 9.3  
Bereichsschutz für die Sarnowstraße  
Einreicher: SPD-Fraktion  
Vorlage: AN 0056/2022**

Frau Dr. Carstensen erläutert den Antrag ausführlich. Anlass für den Antrag sei das Gebäude Sarnowstraße 12, dem der Abriss droht. Die Sarnowstraße erscheint in der Gesamtheit als schützenswert. Frau Dr. Carstensen sieht Handlungsbedarf und verweist auf die rechtlichen Möglichkeiten nach § 172 BauGB.

Herr Lange erklärt für die Fraktion DIE LINKE, dass der Antrag als sinnvoll erachtet wird. Da dennoch Diskussionsbedarf gesehen wird, beantragt er die Verweisung des Antrags zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung.

Herr Dr. von Bosse teilt mit, dass die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI sowohl dem Antrag als auch der Verweisung offen gegenübersteht. Er merkt an, dass hinsichtlich eines Denkmalsbereichs die Zuständigkeit zum Erlass einer Verordnung beim Landrat des Landkreises V-R liegen würde.

Herr Adomeit erkundigt sich nach dem Stand der Bauvorbereitungen für das Areal.

Herr Dr. Raith klärt auf, dass zwischen einer Erhaltungssatzung nach BauGB und einer Denkmalschutzverordnung nach Denkmalschutzrecht zu unterscheiden ist. Nach einer Denkmalschutzverordnung bestünde die Möglichkeit, dass auch das Kopfsteinpflaster unter Schutz gestellt wird. Es sei fraglich, ob dies hinsichtlich der Lärmbelastigung gewollt ist. So sind negative Auswirkungen für die Anwohner nicht ausgeschlossen.

Herr Dr. Raith begrüßt eine mögliche Verweisung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung, um den Schutzgegenstand und die rechtliche Grundlage zu diskutieren.

Zur Frage von Herrn Adomeit stellt Herr Dr. Raith klar, dass die Bau- und die Abrissgenehmigung Bestand hätten. Es gibt somit keine rückwirkende Entfaltung eines möglichen Schutzes für die Sarnowstraße.

Herr Adomeit meint, dass der Antrag in Bezug auf die Sarnowstraße 12 demnach obsolet wäre.

Frau Dr. Carstensen ist bewusst, dass die Hausnummer 12 nicht mehr zu retten ist. Der Antrag verfolgt den Schutz des restlichen Bereiches der Sarnowstraße.

Herr Dr. Zabel ist der Auffassung, dass die vorgetragenen Argumente aufzeigen, dass erheblicher Klärungsbedarf besteht. Die Fraktion CDU/FDP wird einer Verweisung in den Fachausschuss zustimmen.

Herr Paul lässt über den Verweisungsantrag abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0056/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, einen Bereichs- bzw. Ensembleschutz für die Sarnowstraße zu veranlassen. Eine entsprechende Satzung soll erarbeitet und der Bürgerschaft in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2022-VII-04-0850

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

Stralsund, 11.04.2022

**Titel: Wiederaufbau eines Stadttores zur 800 Jahrfeier**  
**Einreicher: Fraktion DIE LINKE**

Federführung: Fraktion DIE LINKE	Datum: 17.02.2022
Einreicher: Quintana Schmidt, Marc	

Beratungsfolge	Termin	
Bürgerschaft	10.03.2022	

### **Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Erstellung des Kulturkonzeptes zur 800 Jahrfeier der Hansestadt Stralsund im Jahre 2034, die Prüfung des Wiederaufbaus eines Stralsunder Stadttores mit aufzunehmen.

Dabei sind besonders die ehemaligen Standorte Semlower Tor und Tribseer Tor zu prüfen.

### **Begründung:**

Im Jahre 2034 begeht unsere Hanse – und Weltkulturerbe - Stadt Stralsund ihre 800 Jahrfeier. Bürgerinnen und Bürger sind aufgerufen sich mit Vorschlägen zu einem Kulturkonzept zu beteiligen.

Der Wiederaufbau eines Stadttores wäre ein würdiger sichtbarer Beitrag zur 800 Jahrfeier. Bereits im Sommer 2012 wurde ein möglicher [Wiederaufbau](#) des Semlower Tores u. a. in einem Beitrag des Mitgliedermagazins „Giebel & Traufen“ vom „Bürgerkomitee Rettet die Altstadt Stralsund e. V.“ vorgeschlagen. Reste des Tores wurden in einem anliegenden, im Jahr 1998 sanierten Haus neben einem Treppenhaus sichtbar gemacht.

Es war 13,30 Meter breit, 17 Meter tief und 22,65 Meter hoch und war damit das höchste der Stralsunder Stadttore. Das Semlower Tor wurde erstmals im Jahr 1277, noch vor der erstmaligen Erwähnung der Stadtmauer, urkundlich erwähnt. Es wurde zu Wohnzwecken und als Speicher für Getreide genutzt; zu den Pächtern zählte auch Bertram Wulflam. Im Zweiten Weltkrieg wurde es beim Bombenangriff auf Stralsund am 6. Oktober 1944 stark beschädigt und dann 1960 gesprengt.



# TOP Ö 4.2

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Büro des Präsidenten der  
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP: 9.4**

**Wiederaufbau eines Stadttores zur 800 Jahrfeier**

**Einreicher: Fraktion DIE LINKE**

**Vorlage: AN 0022/2022**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0022/2022 zur Beratung in die Ausschüsse für Kultur (federführend), Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Finanzen und Vergabe mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Erstellung des Kulturkonzeptes zur 800 Jahrfeier der Hansestadt Stralsund im Jahre 2034, die Prüfung des Wiederaufbaus eines Stralsunder Stadttores mit aufzunehmen.

Dabei sind besonders die ehemaligen Standorte Semlower Tor und Tribseer Tor zu prüfen.

Beschluss-Nr.: 2022-VII-03-0813

Datum: 10.03.2022

Im Auftrag

gez. Behrendt

# TOP Ö 4.2

## **Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung der Bürgerschaft am 10.03.2022**

**Zu TOP: 9.4  
Wiederaufbau eines Stadttores zur 800 Jahrfeier  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
Vorlage: AN 0022/2022**

Herr Quintana Schmidt begründet den vorliegenden Antrag und wirbt um Zustimmung.

Herr Bauschke stellt fest, dass es sich um ein weitreichendes Projekt handelt. Da neben finanziellen auch denkmalschutzrechtliche Belange tangiert sind, beantragt er für die Fraktion CDU/FDP die Verweisung des Antrages AN 0022/2022 zur Beratung in die Ausschüsse für Kultur (federführend), Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Finanzen und Vergabe

Frau Fechner erklärt für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI, dass ein Wiederaufbau eines Stadttores einen städtebaulichen Akzent setzen würde. Sie führt aus, dass es sich bei den beiden erhaltenen Stadttoren um Randtore handelt. Von den ursprünglichen 6 Wassertoren, u.a. das Semlower Tor, ist keins erhalten.

Der Präsident lasst über den Verweisungsantrag der Fraktion CDU/FDP abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0022/2022 zur Beratung in die Ausschüsse für Kultur (federführend), Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Finanzen und Vergabe mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Erstellung des Kulturkonzeptes zur 800 Jahrfeier der Hansestadt Stralsund im Jahre 2034, die Prüfung des Wiederaufbaus eines Stralsunder Stadttores mit aufzunehmen.

Dabei sind besonders die ehemaligen Standorte Semlower Tor und Tribseer Tor zu prüfen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2022-VII-03-0813

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

Stralsund, 18.03.2022