Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund
Bürgerschaft

Bekanntmachung

Die 05. Sitzung der Bürgerschaft findet am Donnerstag, den 09.06.2022 statt.
Beginn: 16:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

3 Beschlussfassung über die Tagesordnung und Eintritt in die Tagesordnung

4 Billigung der Niederschrift der 04. Sitzung vom 07.04.2022

5 Mitteilungen des Präsidenten

6 Mitteilungen des Oberbürgermeisters

7 Anfragen

7.1 Sachstand Kommunaler Ordnungsdienst
Einreicherin: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0043/2022

7.2 Sirenenwarnanlagen
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0044/2022

7.3 zur Beachvolleyballhalle
Einreicher: Michael Philippen, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0047/2022

7.4 zum Neubau einer Schwimmhalle
Einreicher: Maik Hofmann, Fraktion: Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0048/2022

7.5 zu E-Scootern
Einreicher: Detlef Lindner, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0046/2022

7.6 zum grünen Pfeil
Einreicher: Kerstin Chill, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0054/2022

7.7 Rechtsabbiegerpfeil Kreuzung Knieper Damm
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0060/2022

7.8 Unfallgeschehen im Bereich des Fußgängerüberweges Friedrich-Engels-Straße/ Carl-Heydemann-Ring
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: kAF 0049/2022

7.9 Entwicklung Areal ehemaliges Thälmannhaus
Einreicherin: Friederike Fechner, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0053/2022

7.10 Mehrkosten bei Bauarbeiten
Einreicherin: Anett Kindler, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0052/2022

7.11 Auswirkungen des 70+ Ticket und Erfahrungen damit während der ersten 9 Monate im Praxistest
Einreicher: Bernd Buxbaum Fraktion DIE LINKE
Vorlage: kAF 0055/2022

7.12 Schriftzug „Volkswerft“
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion
Vorlage: kAF 0058/2022

7.13 Kappung der Platanen in der Gerhart-Hauptmann-Straße
Einreicherin: Ute Bartel, SPD-Fraktion
Vorlage: kAF 0056/2022

7.14 zur Nutzung alter Objekte
Einreicherin: Dr. Heike Carstensen, SPD-Fraktion
Vorlage: kAF 0057/2022

7.15 Ansiedlung von XXXLutz
Einreicher: Rüdiger Kuhn, SPD-Fraktion
Vorlage: kAF 0059/2022

7.16 zur Tempo-30-Zone nach der Kreisverkehr-Ausfahrt Greifswalder Chaussee Höhe Brauerei
Einreicherin: Heike Corinth, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0061/2022

7.17 Öffnung St. Johanniskloster
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0065/2022

7.18 Erd- und Rodungsarbeiten im Bereich Barther Straße/Schwarzer Weg
Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0066/2022

7.19 Verkehrssituation im Bereich Vogelwiese
Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0064/2022

7.20 Baumaßnahmen Schützenbastion und Neuer Markt
Einreicher: Arnold von Bosse, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0063/2022

7.21 Planung einer Freilufthalle in Knieper West
Einreicher: Robert Gränert, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0062/2022

8 Einwohnerfragestunde

9 Anträge

9.1 Ausbau Fahrradstraßen
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0065/2022

9.2 Überarbeitung Gestaltungssatzung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0066/2022

9.3 Corporate Design der Hansestadt Stralsund und ihrer Unternehmen
Einreicher: Michael Liebeskind, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0067/2022

9.4 Satzung über die Erhebung einer Übernachtungssteuer
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund, EBM Michael Adomeit
Vorlage: AN 0076/2022

9.5 AGH - Maßnahmen erhalten
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0086/2022

9.6 Für zivile Produktion auf dem Areal der Volkswerft
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0085/2022

9.7 Wiederherstellung des ursprünglichen Namens „Volkswerft“
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0084/2022

9.8 Konzept für die Entwicklung des Areals der Volkswerft
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0083/2022

9.9 Förderung von Balkonkraftwerken (BKW)
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0087/2022

9.10 Ausbau Feuerwehrstrukturen im Stadtgebiet
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0088/2022

9.11 Übungsgelände für Freiwillige Feuerwehr
Einreicherin: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0094/2022

9.12 kostenloser Nahverkehr 70+
Einreicher CDU/FDP-Fraktion, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: AN 0092/2022

9.13 Erarbeitung Papierkorbkonzept
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0095/2022

9.14 öffentliches WC an der Sundpromenade
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0090/2022

9.15 Aufstellen von Smartbänken
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0091/2022

9.16 Entwicklung Webseiten der Stralsunder Schulen
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0093/2022

9.17 zu den Betriebskosten REWA für die 3. Filterstufe
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: AN 0081/2022

9.18 zu Sport Live
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: AN 0082/2022

9.19 Fortsetzung des Projekts „StralDigital“
Einreicher SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0042/2022

9.20 Wahl zweier Mitglieder in den Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0068/2022

9.21 Wahl zweier Vertreter in den Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0069/2022

9.22 Wahl eines Mitglieds in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0070/2022

9.23 Wahl eines Vertreters in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0071/2022

9.24 Wahl eines Mitglied in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0072/2022

9.25 Wahl einer Vertreterin in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0073/2022

9.26 Wahl eines Mitgliedes in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Fraktion AfD
Vorlage: AN 0075/2022

9.27 Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0077/2022

9.28 Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes in den Betriebsausschuss
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0078/2022

9.29 Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes in den Ausschuss für Stadtmarketing
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0079/2022

9.30 Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes für die Mitgliederversammlung des Städte- und Gemeindetages
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0080/2022

10 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

11 Behandlung der unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung

12 Behandlung von Vorlagen

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

12.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0030/2022

12.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0032/2022

12.4 Dritte Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund (Straßensondernutzungsgebührensatzung)
Vorlage: B 0033/2022

12.5 Annahme einer Geldspende an den Zoo in Höhe von 10.000,- €
Vorlage: B 0204/2021

12.6 Bestellung Gleichstellungsbeauftragte
Vorlage: B 0035/2022

13 Verschiedenes

14 Ausschluss der Öffentlichkeit, Eintritt in den nichtöffentlichen Teil

Nichtöffentlicher Teil

15 Behandlung der nichtöffentlichen Angelegenheiten

15.1 Anträge

15.2 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

15.2.1 Genehmigung der Dringlichkeit zur Entscheidung Nr. H 2022-VII-04-0416
Vorlage: B 0037/2022

15.3 Behandlung von Vorlagen

15.3.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“
Vorlage: B 0020/2022

15.3.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“
Vorlage: B 0021/2022

15.3.3 Verkauf einer Teilfläche in der Lion-Feuchtwanger-Straße, Stralsund
Vorlage: B 0023/2022

15.3.4 Änderung der Beschlüsse der Bürgerschaft Nr. 2021-VII-06-0626 und 2021-VII-06-0649 zum Verkauf von Liegenschaften in Neuendorf/Hiddensee aus dem Gemeinschaftseigentum der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee und der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0026/2022

15.3.5 Verkauf einer städtischen Fläche im Ortsteil Devin, Pfandbergweg
Vorlage: B 0029/2022

15.3.6 Verkauf von Grundstücken im Frankenhafen
Vorlage: B 0031/2022

15.3.7 Erwerb Grundstück "Kleiner Dänholm"
Vorlage: B 0159/2021

15.3.8 Verkauf einer Grundstücksfläche in der Hans-Fallada-Straße
(zurückgestellt vom 07.04.2022)
Vorlage: B 0186/2021

15.3.9 Gesellschafteraufgaben: Nachtragswirtschaftsplan 2022 der SWG mbH
Vorlage: B 0038/2022

15.4 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

16 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

17 Schluss der Sitzung

gez. Peter Paul
Präsident der Bürgerschaft

TOP Ö 4

Hansestadt Stralsund
Bürgerschaft

Niederschrift
der 04. Sitzung der Bürgerschaft

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 07.04.2022
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	17:27 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Peter Paul

Mitglieder
Herr Michael Adomeit
Frau Ute Bartel
Herr Volker Borbe
Herr Bernd Buxbaum
Frau Dr. Heike Carstensen
Frau Heike Corinth
Herr Frank Fanter
Frau Sandra Graf
Herr Robert Gränert
Herr Mario Gutknecht
Herr Thomas Haack
Herr Maik Hofmann
Frau Anett Kindler
Herr Ralf Klingschat
Herr Rüdiger Kuhn
Herr Jens Kühnel
Frau Josefine Kümpers
Herr Sebastian Lange
Herr Detlef Lindner
Herr Mathias Miseler
Herr Michael Philippen
Herr Thoralf Pieper
Herr Marc Quintana Schmidt
Frau Maria Quintana Schmidt
Herr Tino Rietesel
Herr Daniel Ruddies
Herr Harald Runge
Frau Birkhild Schönleiter
Herr Thomas Schulz
Herr Maximilian Schwarz
Herr Dr. Arnold von Bosse
Frau Petra Voß
Herr Dr. med. Ronald Zabel

Protokollführer
Herr Steffen Behrendt

Tagesordnung:

1 Eröffnung der Sitzung

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

3 Beschlussfassung über die Tagesordnung und Eintritt in die Tagesordnung

4 Billigung der Niederschriften der Dringlichkeitssitzung der Bürgerschaft vom 28.02.2022 und der 03. Sitzung der Bürgerschaft vom 10.03.2022

5 Mitteilungen des Präsidenten

6 Mitteilungen des Oberbürgermeisters

7 Anfragen

7.1 Beleuchtung im Sassnitzer Weg
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: kAF 0036/2022

7.2 Schulgärten an Stralsunder Schulen
Einreicher: Marc Quintana Schmidt, Fraktion DIE LINKE
Vorlage: kAF 0035/2022

7.3 Stand von Erwerb und Entwicklung des Werftgeländes
Einreicher: Ute Bartel, SPD-Fraktion
Vorlage: kAF 0037/2022

7.4 Erfahrungen mit der HomeOffice-Regelung
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0038/2022

7.5 Kaufhalle "Für Dich"
Einreicher: Mathias Miseler, Fraktion SPD
Vorlage: kAF 0041/2022

7.6 Folgen des Kaufs der Werftgrundstücke
Einreicher: Dr. Arnold von Bosse, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0040/2022

7.7 Personelle Untersetzung beim Stadtmarketing
Einreicherin: Petra Voß, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0039/2022

7.8 Sachstand zum Prüfauftrag Seebrücke für Gastronomie und Steganlage für Wassersport
Einreicher: Bernd Buxbaum, Fraktion DIE LINKE
Vorlage: kAF 0042/2022

8 Einwohnerfragestunde

9 Anträge

9.1 Zivil- und Katastrophenschutz
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0057/2022

9.2 Konzept für die Brunnenaue
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0058/2022

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

9.4 Beitritt zur Initiative "Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten"
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0060/2022

9.5 Berufung eines weiteren Mitgliedes in den Seniorenbeirat der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Peter Paul, Präsident der Bürgerschaft
Vorlage: AN 0059/2022

9.6 Wahl der Mitglieder und Stellvertreter im zeitweiligen Ausschuss Volkswerft (Einheitsliste)
Einreicher: CDU/FDP-Fraktion, Fraktion Bürger für Stralsund, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI, Fraktion DIE LINKE, Fraktion AfD, SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0055/2022

9.7 Bestellung eines ordentlichen Mitglieds in den Aufsichtsrat SWS Seehafen Stralsund GmbH
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0062/2022

9.8 Verlängerung der Sondernutzung der Freiflächen für Gastronomie und Handel
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0006/2022

9.9 Zeichen setzen am Europatag
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0005/2022

10 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

11 Behandlung der unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung

12 Behandlung von Vorlagen

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

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

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

12.4 Annahme von Sachspenden an den Zoo Stralsund i.H.v. 6.263,91 €
Vorlage: B 0199/2021

13 Verschiedenes

14 Ausschluss der Öffentlichkeit, Eintritt in den nichtöffentlichen Teil

16 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

17 Schluss der Sitzung

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Präsident der Bürgerschaft stellt die ordnungsgemäße Ladung fest und gibt bekannt, dass zu Beginn der Sitzung 34 Bürgerschaftsmitglieder anwesend sind, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund live in das Internet übertragen.
Der Videomitschnitt des öffentlichen Teils wird zudem ab 08.04.2022 auf der Internetseite der Hansestadt Stralsund zur Verfügung gestellt.
Er geht davon aus, dass keine Einwände seitens der Mitglieder der Bürgerschaft dagegen bestehen.

Darüber hinaus gibt der Präsident bekannt, dass durch Grimmen TV angekündigt wurde, die 04. Sitzung der Bürgerschaft über soziale Medien live zu übertragen.

Abschließend weist er in Bezug auf stattfindende Film- und Tonaufnahmen auf das Vetorecht der Bürgerschaft nach § 29 Absatz 5 KV MV hin.

zu 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Herr Dr. Zabel teilt mit, dass durch die Fraktion CDU/FDP zwei Dringlichkeitsanträge eingereicht wurden.

Er begründet die Dringlichkeit des Dringlichkeitsantrages DAn 0006/2022 mit dem bereits fortgeschrittenen Jahr und der Entscheidung der Landesregierung, Mecklenburg-Vorpommern weiterhin als Hotspot einzustufen. Für die Gastronomie gelten somit weiterhin erhebliche Einschränkungen.

Die Dringlichkeit des Dringlichkeitsantrages DAn 0005/2022 ergibt sich aus dem Termin des Europatages am 09.05.2022. Vor diesem Termin findet keine weitere Bürgerschaftssitzung statt.

Der Präsident lässt die Bürgerschaftsmitglieder gem. § 29 Abs. 4 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) über die Erweiterung der Tagesordnung um den Dringlichkeitsantrag DAn 0006/2022 abstimmen:

Abstimmung: Mehrheit aller Gemeindevertreter
2022-VII-04-0843

Der Dringlichkeitsantrag DAn 0006/2022 wird unter TOP 9.8 in die Tagesordnung eingereiht.

Herr Paul lässt die Bürgerschaftsmitglieder gem. § 29 Abs. 4 KV M-V über die Erweiterung der Tagesordnung um den Dringlichkeitsantrag DAn 0005/2022 abstimmen:

Abstimmung: Mehrheit aller Gemeindevertreter
2022-VII-04-0844

Der Dringlichkeitsantrag DAn 0005/2022 wird unter TOP 9.9 in die Tagesordnung eingeordnet.

zu 3 Beschlussfassung über die Tagesordnung und Eintritt in die Tagesordnung

Der Präsident stellt die vorliegende Tagesordnung einschließlich der zuvor gefassten Beschlüsse zur Abstimmung:

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0845

zu 4 Billigung der Niederschriften der Dringlichkeitssitzung der Bürgerschaft vom 28.02.2022 und der 03. Sitzung der Bürgerschaft vom 10.03.2022

Herr Paul lässt über die Niederschrift der 03. Sitzung der Bürgerschaft vom 10.03.2022 abstimmen:

Die Niederschrift der 03. Sitzung der Bürgerschaft vom 10.03.2022 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0846

Abschließend stellt der Präsident die vorliegende Niederschrift der Dringlichkeitssitzung der Bürgerschaft vom 28.02.2022 zur Abstimmung:

Die Niederschrift der Dringlichkeitssitzung der Bürgerschaft vom 28.02.2022 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0847

zu 5 Mitteilungen des Präsidenten

Der Präsident teilt wie folgt mit:

Zugegangen ist den Mitgliedern der Bürgerschaft in Umsetzung des Beschlusses 2012-V-07-0789 der Subventionsbericht der Hansestadt Stralsund für das Haushaltsjahr 2020.

Mit Verteilung am 21.03.2022 ist den Mitgliedern der Bürgerschaft weiterhin der 25. Beteiligungsbericht der Hansestadt Stralsund für das Jahr 2020 zugegangen. Der Bericht enthält grundlegende Aussagen zu Aufgaben, Zweck und Wirtschaftsdaten der städtischen Unternehmen.

Nach Information und Kenntnisnahme des Beteiligungsberichtes mit der 04. Sitzung der Bürgerschaft wird dieser für sieben Tage in der Tourismuszentrale ausgelegt. Hierzu erfolgt eine gesonderte öffentliche Bekanntmachung.

Herr Paul bittet um entsprechende Kenntnisnahme und informiert weiter, dass gemäß Schriftsätzen der Verwaltung die Umsetzung von Beschlüssen der Bürgerschaft bekannt gegeben worden ist. Dies betrifft die folgenden Beschlüsse:

Linienführung ÖPNV (2022-VII-01-0781)

- Es sind hier vorbereitend die Planungen erarbeitet. Der Beschluss des Kreistages zur Fortschreibung des Nahverkehrsplanes steht allerdings noch aus.

Sachstand Gorch Fock (2021-VII-10-0715)

- Der Eigentümer hat deutlich signalisiert, dass ein „trockenes Museum“ ausgeschlossen wird. Weitere Prüfungen diesbezüglich sind somit entbehrlich.

Tempo 30 auf der Greifswalder Chaussee (2021-VII-10-0714)
- Mit Hinweis auf die vorgenommene rechtliche Prüfung ist eine Erweiterung der Geschwindigkeitsreduzierung in Richtung Norden nicht möglich.

Trinkwasserspender in der Altstadt (2021-VII-07-0655)
- Keine Berücksichtigung konnte das Vorhaben für die Maßnahme Nördliche Hafeninsel finden. Jedoch für die Planungen auf dem Neuen Markt sowie für zukünftige Maßnahmen auch außerhalb der Altstadt wird die Thematik Berücksichtigung finden.

Befahren der Altstadt mit Wohnmobilen (2021-VII-09-0694)
- Für ein Durchfahrtsverbot fehlen rechtliche Grundlagen, zudem sind andere Maßnahmen alternativ möglich. Berücksichtigung findet die Thematik aber weiterhin neben anderen verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Zuge der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Altstadt.

Hier bittet der Präsident ebenfalls um Kenntnisnahme der Umsetzung der Beschlüsse. Die Schriftsätze liegen den Mitgliedern der Bürgerschaft vor.

Die Fachausschüsse der Bürgerschaft haben zudem die folgenden an sie verwiesenen Anträge und Themen beraten und im Ergebnis als umgesetzt betrachtet bzw. der Bürgerschaft entsprechende Empfehlungen unterbreitet:

- Temporärer Wegfall der Hundesteuer (2021-VII-09-0695)

- zum Sportausschuss und Sportlerehrung (2022-VII-01-0783)

- Landschaftsentwicklung und Naherholung Kronhalsgraben (2021-VII-02-0442))

- Einrichtung Wartehäuschen Blütenweg (2019-VI-04-0983)

- Baumaßnahme Hainholzstraße (2018-VI-10-0902) sowie

- Auswirkungen auf den Onlinehandel und Klimawandel (2021-VII-02-0441)

Die Schriftsätze zu den genannten Sachverhalten liegen den Mitgliedern der Bürgerschaft ebenfalls vor, es wird um Kenntnisnahme gebeten. Weitere Informationen hierzu können den Informationssystemen entnommen werden.

Abschließend gibt Herr Paul bekannt, dass Frau Claudia Müller das Mandat im Aufsichtsrat der SWS Seehafen Stralsund GmbH niedergelegt hat.

zu 6 Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Der Oberbürgermeister teilt wie folgt mit:

<u>Kulturkonzept STRALSUND 2034</u>

Das Kulturkonzept STRALSUND 2034 biegt in die Zielgerade ein. In den vergangenen Monaten wurden bei Fachgesprächen, Workshops, Online-Befragungen und einer Kulturwerkstatt Perspektiven und Wünsche, Ideen und Bedarfe in Erfahrung gebracht. Die Ergebnisse werden in einem Online-Abschussworkshop am Donnerstag, 21. April von 18 bis 20 Uhr vorgestellt und ein abschließendes Feedback dazu eingeholt.

Auf der Internetseite www.kultur-stralsund.de kann sich jeder und jede Interessierte bis zum 19. April anmelden.

Eröffnung Kupfermühle

Nach Jahren der Planung und Fördermittelakquise begannen im Sommer 2019 die Arbeiten am Stadion Kupfermühle mit dem Abriss des alten Funktionsgebäudes und der Tribünenanlage. Anfang Oktober 2019 begann dann der Umbau der Sportfläche und der Neubau von zwei Stellplatzanlagen.
Zwei Jahre später wurde Stralsunds modernster Sportplatz fertiggestellt. Mit dem Start in die neue Trainingsperiode möchte die Hansestadt Stralsund zusammen mit dem Sportbund der Hansestadt Stralsund und weiteren Partnern mit einem Eröffnungsfest die Anlage offiziell an die Sportlerinnen und Sportler Stralsunds übergeben.
Dazu lädt der Oberbürgermeister alle am 24.04.2022 recht herzlich ein. Von 11.00 bis 13:00 Uhr ist ein buntes Programm geplant, mit sportlichen Darbietungen, Wettkämpfen, Spiel, Spaß, Musik und Unterhaltung. Für das leibliche Wohl ist natürlich ebenfalls gesorgt.

Gedenkveranstaltung für ordnungsrechtlich bestattete Personen

Seit dem vergangenen Jahr findet am Samstag nach Ostern auf dem Zentralfriedhof eine Gedenkveranstaltung für Menschen statt, die im Rahmen des Ordnungsrechts bestattet wurden. Bei dieser Bestattungsart konnten keine Angehörigen ausfindig gemacht werden. Die Veranstaltung dient dem Gedenken an die Verstorbenen und bietet nahestehenden Personen (Nachbarschaft, Freundeskreis, Betreuer) die Möglichkeit, Abschied zu nehmen. Der Termin fällt in diesem Jahr auf den 23. April, Beginn ist um 10 Uhr. Der Zentralfriedhof lädt herzlich zu dieser Gedenkveranstaltung ein.

Ausstellung "Stadtwende"

Die Hansestadt Stralsund sowie die Projektgruppe »Stadtwende« laden herzlich zur Eröffnung der Wanderausstellung »Stadtwende« am 8. April um 17.00 Uhr in die Kulturkirche St. Jakobi ein. Die Ausstellung ist Bestandteil des Programms "20 Jahre Welterbe " und beschäftigt sich mit Reform und Aufbruch, Sanierungsstau und Erhalt sowie Eigeninitiative und Opposition am Ende der DDR. Stralsund ist eine von zehn ostdeutschen Städten, die wissenschaftlich untersucht wurden. Bis zum 29. Mai ist die Schau täglich von 11 bis 17 Uhr bei freiem Eintritt in St. Jakobi zu sehen.

Landeswettbewerb "Jugend musiziert"

Der Oberbürgermeister ist erfreut, zu berichten, dass Stralsund am 26. und 27. März Gastgeber für den Landeswettbewerb "Jugend musiziert" war. An sechs Spielstätten haben sich die besten Nachwuchsmusikerinnen und -musiker dieses Bundeslandes den Jurys und dem Publikum zeigen können. Die Musikschule der Hansestadt Stralsund hat den Wettbewerb mit großem Engagement gemeinsam mit dem Landesmusikrat vorbereitet und organisiert. Besonders erfreulich ist, dass vier Nachwuchsmusikerinnen, die in der Musikschule unterrichtet werden, eine Weiterleitung zum Bundeswettbewerb nach Oldenburg erreichen konnten. Dazu gratuliert Herr Dr.-Ing. Badrow herzlich.

Haushaltsgenehmigung 2022

Das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V hat mit Datum vom 04.04.2022 nach kurzer intensiver Prüfung die rechtsaufsichtlichen Entscheidungen zu den Haushaltssatzungen 2022 der Hansestadt Stralsund bekanntgegeben.
Zu den genehmigungspflichtigen Festsetzungen in den Haushaltssatzungen sind folgende Entscheidungen getroffen worden:

- Die Kreditaufnahme für die Investitionstätigkeit, darunter zum Ankauf der Flächen des Werftgeländes, ist vollständig in Höhe von 27,5 Mio. EUR genehmigt.

- Der Höchstbetrag der Kassenkredite von 20,0 Mio. EUR ist ebenfalls vollständig genehmigt.

- Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 28,1 Mio. EUR wurde teilweise in Höhe von 17,5 Mio. EUR genehmigt. Sobald die erforderliche Veranschlagungsreife durch Fördermittelzusicherungen bzw. Fördermittelbescheide belegt werden kann, stellt die Rechtsaufsicht nach erneuter Prüfung eine nachträgliche Genehmigung in Aussicht.

- Gleiches gilt für die Genehmigung der Verpflichtungsermächtigungen in den Haushaltssatzungen der städtebaulichen Sondervermögen. Für Maßnahmen aus dem Programmantrag 2022, die vom Referat „Stadtentwicklung und Städtebauförderung“ noch nicht abschließend bewertet wurden, wird eine nachträgliche Genehmigung in Aussicht gestellt, sobald die Veranschlagungsreife nachgewiesen werden kann.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 09.04.2022 im Amtsblatt. Mit Eintritt der Rechtskraft endet am 10.04.2022 die Zeit der vorläufigen Haushaltsführung für das Haushaltsjahr 2022. Somit können die Investitionsvorhaben ebenso wie die laufenden Aufgaben, darunter auch die geplanten freiwilligen Aufgaben aus den Bereichen Kultur, Sport, Schulsozial-, Jugend- und Stadtteilarbeit zügig realisiert werden.

Der Oberbürgermeister dankt allen Beteiligten, insbesondere dem Innenministerium M-V, dass eine schnelle und klare Entscheidung getroffen wurde.

In dem Kontext merkt er an, dass die Hansestadt Stralsund ab dem 10.04.2022 Eigentümerin der Werftgrundstücke ist. Der erste Pachtvertrag wurde bereits am heutigen Tag unterschrieben.

zu 7 Anfragen

zu 7.1 Beleuchtung im Sassnitzer Weg
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: kAF 0036/2022

Anfrage:

Wann ist mit der Fertigstellung der zusätzlichen Beleuchtung im Sassnitzer Weg zu rechnen?

Herr Faasch beantwortet die Anfrage wie folgt:

Alle notwendigen Materialien sind bestellt bzw. vorhanden. Notwendige Beauftragungen zur Fertigstellung sind ausgelöst. Es gibt momentan Verzögerung bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten. Im 2. Quartal 2022 werden die Arbeiten abgeschlossen sein.

Herr Adomeit dankt für die Beantwortung.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.2 Schulgärten an Stralsunder Schulen
Einreicher: Marc Quintana Schmidt, Fraktion DIE LINKE
Vorlage: kAF 0035/2022

Anfrage:

1. Welche Schulen in Stralsund haben einen Schulgarten (bitte für jede Schule einzeln tabellarisch angeben, ob und wenn ja in welcher Größe der Schulgarten existiert)?

2. Bei den unter 1. genannten Schulen mit vorhandenen Schulgärten: Wie ist der Schulgarten organisiert (Pflege und Nutzung, Verantwortlichkeiten, Finanzierung für den Ausbau und den Erhalt)?

3. Welche Schulen haben bezüglich der Schulgärten Kooperationen mit anderen Schulen, mit Ackerbürgern, Landwirten oder mit Kleingartenvereinen?

Frau Dr. Gelinek beantwortet die kleine Anfrage wie folgt:

Aus Sicht des Amtes für Schule und Sport sind die Schulgärten ein wichtiger Beitrag für den schulischen Alltag.

zu 1.:
In Stralsund verfügen aktuell sechs Schulen über einen Schulgarten, wobei ein Schulgarten aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen zurzeit nicht und ein Schulgarten durch den zugehörigen Hort betrieben wird. Drei Schulen machten zu der Umfrage keine Angaben. Die Größe der Schulgärten beträgt zwischen 50 bis 600 m^2. Die konkreten Angaben zu Größe, Pflege und Nutzung, Verantwortlichkeiten, Finanzierung und Kooperationen können aus der beiliegenden Tabelle entnommen werden.

zu 2.:
In der Regel werden die Schulgärten im Naturkunde- oder Neigungsunterricht genutzt, wobei die Kinder und die pädagogischen Fachkräfte die Pflege übernehmen. Die Verantwortlichkeiten liegen in der Regel bei den Fachschaften. Die Finanzierung erfolgt sehr unterschiedlich, teilweise über staatliche Förderung, Fördervereine oder direkt über den staatlichen Schulträger – also die Hansestadt Stralsund.

zu 3.:
Zwei Schulen in Stralsund pflegen eine Kooperation mit dem Verein Insel e.V. Kransdorf. Eine vertiefte Kooperation pflegt die Hansestadt Stralsund und der Klimaschutzbeauftragte im Rahmen des vom Bundesumweltministerium geförderten Projekts „Bioreg“, über das im vergangenen Jahr 438 Kinder aus 19 Klassen der Stufen 1 – 7 aus Stralsund auf lokalen Bauernhöfen jeweils für einen ganzen Tag alles rund um regionale und klimabewusste

Ernährung lernen konnten. Für dieses Schuljahr sind bereits 12 Klassen angemeldet bzw. vor Ort gewesen.
Das Projekt wird auch in diesem Jahr durch den Klimafonds für Stralsunder Schulen gefördert, den der Oberbürgermeister im vergangenen Jahr eingerichtet hat, so dass kein Eigenanteil für die Schülerinnen und Schüler fällig wird.

Schule	Schulgarten	Pflege+Nutzung	Finanzierung	Kooperation
GS Andershof	292 m²	-im Sachunterricht durch Schüler, Fachlehrer und Klassenlehrer -verantwortlich: Fachschaft der GS Andershof	über das StALU, Schulhaushalt (Schulträger)	-Beratung und Unterstützung durch Eltern -Beratung und Unterstützung durch Insel e.V. Kransdorf wird angestrebt
GS Monte	Hochbeete	Hort (Lebensräume e.V.)	Lebensräume e.V.	
GS Schill	50 m²	Pflege und Nutzung im Sachunterricht sowie Interessenangebot	Schulhaushalt (Schulträger)	keine Partner / Teilnahme an Aktion "Blühkiste"
GS Gagarin (Ausweichquartier)	zurzeit nicht			
GS Hauptmann	nein			
GS Sarnow	k.A.			
GS Burmeister	nein			mit Insel e.V. Kransdorf
RS Burmeister	nein			
RS Curie	k.A.			
RS Diesterweg	nein			
SPFZ	50 m² Nicht in Nutzung	Klassen- und Neigungsgruppenverantwortlichkeit		
FS Lindgren	k.A.			
FS Haselberg	noch nicht			
IGS	ca. 600 m² zzgl. Terrasse Haus 2	Nutzung: Wahlpflichtkurse für Unterricht / sonst für Projekte und Veranstaltungen Pflege: Wahlpflichtkurse/ Hausmeister Verantwortlich: Kurslehrer / Hausmeister	Spenden / Förderverein/ Haushaltsmittel (Schulträger)	
Schulzentrum am Sund	150 m²	Eine Lehrkraft hat die Verantwortung und erteilt den geplanten Unterricht (Ganztags- und Wahlpflichtunterricht) Die Pflege wird durch die Schüler der Kurse realisiert	Projekt – Richtlinie für die Förderung von Schulgärten StALU Vorpommern Schulhaushalt (Schulträger)	
Hansa	nein			

Herr Quintana Schmidt hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.3 Stand von Erwerb und Entwicklung des Werftgeländes Einreicher: Ute Bartel, SPD-Fraktion Vorlage: kAF 0037/2022

Anfrage:

1. Gibt es seit dem Abschluss des Kaufvertrages Konkretisierungen von Ansiedlungsabsichten bzw. bereits konkrete Ansiedlungen?

2. Gibt es Förderzusagen oder entsprechende Absichtserklärungen für den Erwerb oder Ansiedlungsprojekte?

3. Welchen zeitlichen Plan verfolgt die Verwaltung, bis erste Nutzer fest angesiedelt sind?

Herr Dr. Raith beantwortet die Fragen wie folgt:

zu 1.:
Der Pachtvertrag für Halle 205 mit rund 6.000qm Fläche wurde am 07.04.2022 mit dem Unternehmen Ostseestaal GmbH & Co. KG geschlossen. Die Halle konnte auch schon an die Firma zur Nutzung übergeben werden.

Derzeit werden Pachtverträge mit den Unternehmen Fosen Yard (als Ankernutzer mit den Hallen 220, 230, 240, 250, 260, 280.1 u. 2, 290) und mit Leviathan GmbH (Halle 271, 272) vorbereitet.

Die Fosen Gruppe hat ihre Entscheidung für den Standort Stralsund auch auf der vom 04. bis 07. April in Oslo stattfindenden Schifffahrtsmesse Nor-Shipping, auf der Fosen (Norwegen und Emden) mit einem Messestand vertreten ist, offiziell bekanntgeben. Bereits angeschoben wurde zudem der Gründungsprozess für die mit dem Standort Stralsund verbundene neue Gesellschaftsstruktur mit einer Fosen Deutschland Holding und einer Tochtergesellschaft Fosen Yard Stralsund GmbH (Firmierungen noch nicht final).

zu 2.:
Eine Förderung des Erwerbs wurde seitens des Landes nicht in Aussicht gestellt. Es gibt allerdings eine mündliche Inaussichtstellung für die Förderung der erforderlichen Maßnahmen am Schiffslift, die für den weiteren Betrieb erforderlich werden.

zu 3.:
Es wird auf die Beantwortung zu 1. verwiesen.

Frau Bartel erfragt den prozentualen Anteil der verpachteten Flächen, Ostseestaal und Fosen Yard zusammengefasst.

Nach Einschätzung von Herrn Dr. Raith beträgt der Anteil etwa 40 %. Ein Großteil der Hallen ist damit verpachtet. Er weist im Kontext der Flächen darauf hin, dass die mehrgeschossigen Bürogebäude zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich der Büroflächen laufen ebenfalls Gespräche mit potenziellen Nutzern.

Frau Bartel erkundigt sich nach der Beteiligung der Pächter an den Nebenkosten.

Herr Dr. Raith führt aus, dass derzeit von einem pauschalisierten Nebenkostensatz ausgegangen wird. Neben der Grundmiete/-pacht gibt es Nebenkosten pauschal als Standortkosten. Darüber hinaus werden die Kosten für die Ausstattung pauschal pro Quadratmeter Hallenfläche berücksichtigt. Zusätzlich werden Einzelmietverträge für große Produktionsanlagen abgeschlossen.
Herr Dr. Raith erläutert weiter, dass die klassischen Nebenkosten, wie Strom, Wasser oder Abwasser, durch die Mieter/Pächter direkt getragen werden. Dahingehend wird in Kooperation mit den Stadtwerken an der Entflechtung der Netze gearbeitet, um einzelne Verbrauchsverträge abschließen zu können.

Auf Nachfrage von Frau Kümpers wiederholt Herr Dr. Raith, dass die von Fosen Yard und Ostseestaal genutzten Flächen etwa 40% der Gesamtfläche ausmachen. Er verweist auf den Lageplan und erinnert an die Berücksichtigung der mehrgeschossigen Gebäude.

Der Oberbürgermeister bestätigt, dass die Hallen im Wesentlichen verpachtet sind.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.4 Erfahrungen mit der HomeOffice-Regelung
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0038/2022

Anfrage:

1. Wie ist die Erfahrung der Verwaltung mit der Homeoffice-Regelung aus den vergangenen zwei Jahren?
2. In welchem Umfang und in welchen Ämtern wurde das Angebot angeboten und angenommen?
3. In wie weit ist eine Fortsetzung dieses Angebots geplant?

Herr Gawoehns beantwortet die kleine Anfrage im Zusammenhang wie folgt:

Ca. 140 Beschäftigte (von ca. 300, bei denen Homeoffice überhaupt möglich ist) nutzen die Möglichkeit von Homeoffice mittels speziell geschützten und konfigurierten verwaltungseigenen Notebooks. Teilweise erfolgt die Nutzung im Wechsel zwischen 2 oder mehr Beschäftigten.
Die Nutzung erfolgt überwiegend nur tageweise und nicht an jedem Arbeitstag
Die Erfahrungen sind durchweg gut. Führungskräfte erhalten Nachweise über die erbrachte Arbeit, so dass die Produktivität gewährleistet bzw. kontrollierbar ist.
Zukünftig wird eine neue technische Lösung in Kooperation mit den Stadtwerken angestrebt, die schrittweise ab 01.05.2022 umgesetzt werden soll.
Bereitstellung von zusätzlicher Hard- und Software durch die Hansestadt ist dann grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Beschäftigte können bzw. müssen eigene Technik nutzen. Die Nutzung von Homeoffice ist mit dieser Technologie zukünftig dauerhaft und pandemieunabhängig möglich.
Der Umfang ist derzeit begrenzt auf 2 Arbeitstage pro Woche. Diese und weitere Regelungen sind mit dem Personalrat in einer Dienstvereinbarung fixiert worden, die seit dem 01.04.2022 gilt.

Herr Pieper hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.5 Kaufhalle "Für Dich"
Einreicher: Mathias Miseler, Fraktion SPD
Vorlage: kAF 0041/2022

Anfrage:

1. Wie ist der aktuelle Stand in Bezug auf Abriss, Sanierung oder Neubau auf dem Grundstück der ehemaligen Kaufhalle „Für Dich“?
2. Gibt es schriftlich belegbare Nachweise für Fortschritte; wenn ja, welche?
3. Gibt es seit 2019 Kontakt zum Eigentümer; wenn ja, welcher Art und mit welchen Ergebnissen?

Herr Dr. Raith beantwortet die Fragen wie folgt:

zu 1. und 2.:
Inzwischen liegt ein vollständiger, mit dem Amt für Planung und Bau umfangreich vorabgestimmter Bauantrag für eine Neubebauung vor. Herr Dr. Raith geht davon aus, dass die Baugenehmigung für die angestrebte Neubebauung voraussichtlich noch im Mai erteilt werden kann.
Mit dem Abriss soll unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

zu 3.:
Herr Dr. Raith kann nur für die Zeit ab Oktober 2020 berichten. Sowohl der Voreigentümer als auch der heutige Eigentümer haben regelmäßigen Kontakt zum Amt für Planung und Bau gesucht, um die Bebaubarkeit des Grundstücks abzustimmen. Zumindest in dieser Zeit bestand seitens der Eigentümer durchweg das Ziel einer zügigen Neubebauung.

Herr Miseler dankt für die Beantwortung.

Frau Dr. Carstensen erkundigt sich nach der Art der geplanten Bebauung.

Herr Raith teilt mit, dass eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss geplant ist.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.6 Folgen des Kaufs der Werftgrundstücke
Einreicher: Dr. Arnold von Bosse, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0040/2022

Anfrage:

1. Im Zuges des Kaufs der Werftgrundstücke wurde durch die Presse verbreitet, dass die monatlichen Unterhaltungskosten ca. 500.000 Euro betragen, davon 200.000 Euro für die Betriebsfeuerwehr etc.
   Inwiefern sollen die Kosten im laufenden und zukünftigen Haushalt erwirtschaftet werden, wenn entgegen der Aussagen des Oberbürgermeisters keine solventen Mieter/Pächter für die Hallen gefunden werden?
2. Welche Mehrkosten, zusätzlich zum Kaufpreis, kommen auf die Stadt durch die Instandhaltung von Produktionsmitteln zu? Dabei stehen vor allem der defekte Schiffslift und die noch nicht in Betrieb genommene Brandschutzanlage im Fokus.
3. Werden für die Unterhaltung der Anlagen zusätzliche Personalstellen geschaffen? Wenn ja, wie viele werden das sein, und mit welchen Kosten muss die Stadt rechnen? Wenn nein, wie soll der große Industriepark instandgehalten und betrieben werden?

Herr Dr. Raith beantwortet die Fragen wie folgt:

zu 1.:
Zuerst zu den genannten Zahlen: Bestandteil der Unterlagen zur Beschlussvorlage über den Ankauf des Werftgeländes war seinerzeit eine Aufstellung der zu erwartenden Kosten für Kauf und Bewirtschaftung. Diese Aufstellung schließt die monatlichen Unterhaltskosten ein. Diese Zahlen sind bekannt. Ebenso ist bekannt, dass in den Aufstellungen unterschiedliche Szenarien hinsichtlich der Vermietung/Verpachtung aufgestellt wurden. Grundlage des Haushalts ist der worst-case mit dem geringsten Vermietungserfolg und den höchsten Kosten.
Bereits im ersten Monat nach der Übernahme ist es nicht zuletzt mit Hilfe der Stadtwerke Stralsund gelungen, die laufenden Kosten deutlich zu reduzieren.
Aussagen der Presse zu monatlichen Unterhaltskosten wird Herr Dr. Raith ausdrücklich nicht kommentieren.
Da bereits ein erster Betrieb seine Produktion in einer der Hallen aufgenommen hat, ist die geäußerte Befürchtung, dass „keine solventen Mieter/Pächter für die Hallen gefunden werden“, bereits jetzt obsolet.

zu 2.:
Die Brandmeldeanlage wurde zum Teil durch den Vorbesitzer erneuert, ist jedoch noch nicht abgenommen. Derzeit wird eine Vorabnahme durch den TÜV vorbereitet, bei der auch der Umfang der fehlenden Restarbeiten zu bestimmen sein wird.
Der Schiffslift ist nicht defekt, hat aber angesichts unterlassener Wartung seine Zulassung verloren. Derzeit prüft die Verwaltung, welche Maßnahmen zu welchen Zeitpunkten sinnvoll bzw. erforderlich sind, um den Lift dauerhaft und wieder zuverlässig nutzen zu können, und welche Kosten dafür anfallen.
Beim Schiffslift handelt es sich um einen zentralen Bestandteil der für alle produzierenden Schiffsbau- und -zerlegebetriebe erforderlichen Infrastruktur am Standort. Eine Förderung der erforderlichen Maßnahmen wurde seitens des Wirtschaftsministeriums in den laufenden Abstimmungen bereits mündlich in Aussicht gestellt.

zu 3.:
Die mit der Beschlussvorlage über den Ankauf des Werftgeländes vorgelegte Aufstellung der zu erwartenden Kosten sieht einen auch aus heutiger Sicht durchaus realistischen Betrag für Betrieb und Unterhaltung des maritimen Industrie- und Gewerbeparks „Volkswerft“ vor. Ob die erforderlichen Leistungen eingekauft oder sinnvoller durch zusätzliches eigenes Personal erbracht werden, wird derzeit durch die Verwaltung jeweils differenziert für die einzelnen Positionen geprüft. Dabei sind auch Fragen der Abgrenzung der städtischen Verantwortlichkeiten zu beachten, die z.B. erst mit der Netzentflechtung abschließend bewertet werden können.

Herr Dr. von Bosse hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.7 Personelle Untersetzung beim Stadtmarketing
Einreicherin: Petra Voß, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0039/2022

Anfrage:

1. Welche Vorstellungen hat die Stadtverwaltung bei der weiteren personellen Untersetzung beim Stadtmarketing?

Herr Fürst beantwortet die Frage wie folgt:

Der Stellenplan der Hansestadt Stralsund hat im Jahr 2021 erstmalig eine Stelle für das Aufgabengebiet Stadtmarketing ausgewiesen. Diese Stelle wurde im September 2021 besetzt.

Neben der Einarbeitung in dieses Aufgabengebiet war eine der ersten Aktivitäten der Stelleninhaberin die Akquisition weiterer finanzieller und personeller Ressourcen aus Landes- und Bundesmitteln für den Bereich Stadtmarketing.

Die Förderprogramme "Re-Start" des Wirtschaftsministeriums und des Infrastruktur-ministeriums M-V erschienen erfolgversprechend für die Förderung eines City-Managements in der Hansestadt Stralsund.

Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt. Dieser beinhaltete Personalkosten für eine/n City-Manager/in und ein Aktivitätsbudget für Marketingaktivitäten. Der Antrag der Hansestadt Stralsund wurde vom Land M-V abgelehnt.

Durch eine verbesserte Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketingverein und den Akteuren vor Ort wird erhofft, dies kompensieren zu können, zumal sich die Stelleninhaberin z.Zt. in Elternzeit befindet.

Frau Voß dankt für die Ausführungen.

Frau Bartel geht auf einen Artikel der Ostsee-Zeitung vom 07.04.2022 ein. Demnach habe Herr Fürst von einer Umlagerung auf das Amt Tourismuszentrale gesprochen. Sie erkundigt sich dahingehend nach dem Sachstand.

Herr Fürst stellt klar, dass er nicht von einer Umlagerung gesprochen habe. Gleichwohl werde eruiert, wie die Aufgaben während der Elternzeit der Stelleninhaberin wahrgenommen werden. Dabei könnte auch eine Stelle in der Tourismuszentrale Berücksichtigung finden.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.8 Sachstand zum Prüfauftrag Seebrücke für Gastronomie und Steganlage für Wassersport
Einreicher: Bernd Buxbaum, Fraktion DIE LINKE
Vorlage: kAF 0042/2022

Anfrage:

1. Im Januar 2020 ist zur Bürgerschaftssitzung der Oberbürgermeister beauftragt worden die Realisierbarkeit einer Seebrücke mit gastronomischen Einrichtung zu prüfen. In diesem Prüfauftrag ist mit einbezogen die Wiedererrichtung einer Steganlage mit einem umbauten Schwimmbereich, einer Wasserrutsche, einem kleinen Sprungturm sowie einen Turm für Rettungsschwimmer. Wie ist der Sachstand der Prüfung?

2. In wie weit fällt bei der Prüfung zur Machbarkeit eines Schwimmbereiches der stetige Bedarf in Stralsund nach Wassersporteinrichtungen, bei steigender Zahl der aktiven, in Vereinen organisierten Schwimmerinnen und Schwimmer, ins Gewicht?

Herr Bogusch antwortet wie folgt:

zu 1. und 2.:
Die Bearbeitung des Prüfauftrages erfolgt im Zuge der Planung für den Neubau der Steganlage. Die Planungsleistungen für die Vorplanung wurden nach Beschluss des Hauptausschusses (H 2022-VII-02-0396) vom 22.02.2022 an die AIU Stralsund GmbH vergeben. Bestandteil der beauftragten Planung ist eine feste Steganlage (ganzjährig nutzbar) mit barrierefreien Zugang zum Wasser, Ausstattungselementen wie z.B. Sprungturm, Wasserrutsche sowie Rettungsturm für die DLRG, Anlegebereich für Boote (z.B. DLRG, Sundschwimmen), Freischwimmerbecken und gastronomische Nutzungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Vorplanung sind verschiedene Varianten, z.B. für unterschiedlich große Freischwimmerbecken, zu untersuchen und mit den zu erwartenden Kosten zu hinterlegen.

Herr Buxbaum begrüßt, dass das Projekt Freizeitbereich Sundpromenade voranschreitet. Er erfragt den Förderungshorizont, insbesondere im Hinblick auf die gastronomische Einrichtung.

Herr Bogusch merkt an, dass dies tatsächlich noch geprüft werden müsse. Daher sind zunächst die Kosten zu ermitteln, um nachfolgend die Förderquote zu eruieren. Die Förderung hängt von den einzelnen Bausteinen ab.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 8 Einwohnerfragestunde

Es liegt keine Einwohnerfrage zur 04. Bürgerschaftssitzung vor.

zu 9 Anträge

zu 9.1 Zivil- und Katastrophenschutz
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0057/2022

Herr Klingschat erläutert den vorliegenden Antrag ausführlich. Dabei geht er auf mögliche Defizite ein, die ggf. behoben werden müssen. Darüber hinaus erinnert er an das Erfordernis der Installation von Warnsystemen und der Aufklärung der Bevölkerung.

Der Präsident stellt fest, dass kein weiterer Redebedarf besteht und stellt den Antrag AN 0057/2022 zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der OB wird beauftragt zu prüfen, in wie weit Stralsund im Bereich Zivilschutz, z.B. in Hinblick auf Schutzbunker und Zufluchtsorte, auf einen möglichen Katastrophenfall vorbereitet ist, und welche Maßnahmen diesbezüglich, auch im Zusammenhang mit dem geplanten Katastrophenschutzzentrum auf dem Dänholm, kurzfristig unternommen werden können und müssen.
Das Ergebnis ist federführend dem Ausschuss für Sicherheit und Ordnung, sowie in den Ausschüssen für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Finanzen und Vergabe vorzulegen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0848

zu 9.2 Konzept für die Brunnenaue
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0058/2022

Herr Dr. Zabel erläutert kurz den Antrag. Zu eruieren ist, wie der Park an Attraktivität gewinnen könne.

Herr Quintana Schmidt teilt für die Fraktion DIE LINKE mit, dass der Antrag grundsätzlich positiv beurteilt wird. Die Konzepterarbeitung sollte jedoch von Anfang an unter Einbeziehung der Bevölkerung erfolgen. Er stellt daher folgenden Ergänzungsantrag:

„Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:
Eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung ist bei der Erarbeitung des Konzeptes sicherzustellen."

Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI erklärt Frau Kindler, dass diese dem Antrag offen gegenübersteht. Sie erinnert an eine Anfrage in der Bürgerschaft aus dem

Jahr 2015. Die Verwaltung habe damals auf die denkmalpflegerische Zielstellung und das Vorliegen einer Zielplanung für die Brunnenaue verwiesen. Demnach scheint die Brunnenaue gegenüber den anderen Grünanlagen einen anderen Stellenwert zu haben. Frau Kindler regt an, den vorliegenden Antrag in einen Prüfantrag umzuwandeln.

Herr Dr. Zabel entgegnet, dass es unabhängig von der denkmalrechtlichen Bedeutung dennoch ein Pflegekonzept geben müsse. Er geht davon aus, dass die Verwaltung bei der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes den rechtlichen Rahmen berücksichtigen wird. Den Erweiterungsantrag der Fraktion DIE LINKE wird seine Fraktion unterstützen.

Herr Dr. Raith führt aus, dass es sich um eine denkmalgeschützte Parkanlage handelt. Die kräftigen Einzelbäume unterliegen dem Naturschutz/Einzelbaumschutz. Es gibt somit mit der Ökologie/dem Naturschutz und dem Denkmalschutz zwei Vorgaben. Er hält es dennoch für möglich, die unterschiedlichen Aspekte zu kombinieren. Gleiches sei bei der Schwedenschanze auch gelungen.
Herr Dr. Raith weist im Kontext der zu berücksichtigenden Aspekte darauf hin, dass ggf. nicht alle Bürgerinteressen umgesetzt werden können.

Herr Paul stellt den Antrag AN 0058/2022 einschließlich der beantragten Ergänzung zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Brunnenaue zu erstellen.
Das Konzept ist dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vorzulegen.
Eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung ist bei der Erarbeitung des Konzeptes sicherzustellen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-04-0849

zu 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 Denkmalbereichs 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 Denkmalbereichsverordnung nach Denkmalschutzrecht zu unterscheiden ist.
Nach einer Denkmalbereichsverordnung bestünde die Möglichkeit, dass auch das Kopfsteinpflaster unter Schutz gestellt wird. Es sei fraglich, ob dies hinsichtlich der

Lärmbelästigung 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

zu 9.4 Beitritt zur Initiative "Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten"
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0060/2022

Herr Dr. von Bosse begründet den Antrag. Den Kommunen solle mehr Entscheidungsfreiheit gegeben werden.

Herr Quintana Schmidt erklärt für die Fraktion DIE LINKE, dass diese dem Antrag positiv gegenübersteht. Dennoch wird Beratungsbedarf gesehen. Er beantragt die Verweisung des Antrages AN 0060/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung.

Herr Kuhn verweist auf die geltenden Vorschriften der StVO, insbesondere des § 45 Absatz 1 c StVO. Dem vorliegenden Antrag wird er nicht zustimmen.

Nach Verständnis der Fraktion CDU/FDP verfolgt die Initiative die Zielstellung, Tempo-30 als Regelfall einzuführen. Sollte dies der Fall sein, stellt Herr Dr. Zabel klar, wird seine Fraktion dem Antrag nicht zustimmen.

Herr Dr. von Bosse entgegnet, dass es dahingehend keine Festlegung gibt. Vielmehr sollen die Kommunen die Freiheit zur Entscheidung erhalten, ggf. auch über einen Modellversuch.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Zabel bestätigt Herr Dr. von Bosse, dass die Initiative die Änderung des rechtlichen Rahmens erreichen möchte, um andere Handlungsoptionen zu erhalten.

Frau Bartel stellt fest, dass die Thematik Beratungsbedarf aufzeigt. Daher könne die Fraktion SPD einer Verweisung in den Fachausschuss zustimmen.

Der Präsident stellt fest, dass kein weiterer Redebedarf besteht und stellt den Antrag auf Verweisung des Antrages AN 0060/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung zur Abstimmung:

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

Abschließend lässt Herr Paul über den Antrag AN 0060/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, dass die Hansestadt der Initiative „Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten“ beitritt.

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

zu 9.5 Berufung eines weiteren Mitgliedes in den Seniorenbeirat der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Peter Paul, Präsident der Bürgerschaft
Vorlage: AN 0059/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Als Mitglied in den Seniorenbeirat der Hansestadt Stralsund wird Herr Joachim Specht berufen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-04-0851

zu 9.6 Wahl der Mitglieder und Stellvertreter im zeitweiligen Ausschuss Volkswerft (Einheitsliste)
Einreicher: CDU/FDP-Fraktion, Fraktion Bürger für Stralsund, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI, Fraktion DIE LINKE, Fraktion AfD, SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0055/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

In den zeitweiligen Ausschuss Volkswerft werden gewählt:

Mitglieder	**Stellvertreter**
CDU/FDP-Fraktion	
Maximilian Schwarz	Ralf Klingschat
Alexander Buschner skE	Kerstin Friesenhahn skE
Thorsten Nessler skE	Jonathan Göbel skE
Fraktion BfS	
Michael Philippen	Thomas Haack
Jörg Schulz skE	Achim Stuhr skE
Fraktion B90/ Die Grünen/ Die Partei	
Heiko Werner skE	Sandra Kothe-Woywode skE
Fraktion Die LINKE	
Sebastian Lange	Marc Quintana Schmidt
Fraktion AfD	
Frank Fanter	Hans Krämer skE
SPD-Fraktion	
Mathias Miseler	Rüdiger Kuhn

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-04-0852

zu 9.7 Bestellung eines ordentlichen Mitglieds in den Aufsichtsrat SWS Seehafen Stralsund GmbH
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0062/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, Herrn Rainer Starke als ordentliches Mitglied in den Aufsichtsrat SWS Seehafen Stralsund GmbH zu bestellen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0853

zu 9.8 Verlängerung der Sondernutzung der Freiflächen für Gastronomie und Handel
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0006/2022

Frau Kümpers erfragt die zu erwartenden Mindereinnahmen für die Hansestadt Stralsund.

Herr Dr.-Ing. Badrow führt aus, dass diesbezüglich eine differenzierte Betrachtung erforderlich ist, da konkret nur die Gastronomen und Einzelhändler von der Zahlung der Sondernutzungsgebühren befreit würden.

Herr Buxbaum teilt mit, dass in der Debatte zur Thematik im Jahr 2020 angeführt wurde, dass mit Mindereinnahmen von 65 T € bis 85 T € zu rechnen seien.

Herr Dr. Zabel geht davon aus, dass die konkreten Zahlen auch nachgereicht werden könnten. Aus seiner Sicht ist es von Bedeutung, dass es für die Gastronomen und Einzelhändler nicht mehr möglich ist, Unterstützungsleistungen zu beantragen. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen sind bei den Gastronomen und Einzelhändlern im Jahr 2022 erhebliche Ausfälle zu verzeichnen.

Der Präsident stellt fest, dass kein weiterer Redebedarf besteht und lässt über den Dringlichkeitsantrag DAn 0006/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund (Straßensondernutzungsgebührensatzung) die Gastronomen und Einzelhändler von der Zahlung der Sondernutzungsgebühren im Jahr 2022 zu befreien.
Die Finanzierung im Haushalt ist durch die Verwaltung im Zuge der für die Bürgerschaft zu erarbeitenden Änderungssatzung aufzuzeigen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0854

zu 9.9 Zeichen setzen am Europatag
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0005/2022

Herr Klingschat begründet ausführlich den Dringlichkeitsantrag DAn 0005/2022. Dabei geht er insbesondere auf die Bedeutung des Europatages und die aktuelle Lage in der Ukraine ein.

Herr Paul stellt den Dringlichkeitsantrag DAn 0005/2022 zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt anlässlich des Europatages am 9. Mai ein Zeichen für Frieden, Freiheit und europäische Werte zu setzen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-04-0855

zu 10 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

Es liegen keine Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters zur Genehmigung vor.

zu 11 Behandlung der unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung

Es liegen keine unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung vor.

zu 12 Behandlung von Vorlagen

zu 12.1 Bebauungsplan Nr. 80 der Hansestadt Stralsund "Hansebogen – Urbanes Gebiet an der Rostocker Chaussee" - Aufstellungsbeschluss Vorlage: B 0001/2022

Herr Dr. von Bosse erfragt, ob in dem Gebiet die Frage der Luftschneisen berücksichtigt wurden.

Herr Dr. Raith erläutert, dass es sich um eine straßenbegleitende Bebauung handelt und geht dabei konkret auf die Planungen ein, z.B. Kreisverkehr, Wohnbebauung, Radweg. Die Hansestadt Stralsund ist nicht von klassischen Korridorstraßen geprägt. Diese entstehen auch nicht im Zuge des B-Plans Nr. 80.

Herr Philippen erinnert an die Diskussion zum Kreisverkehr im Carl-Heydemann-Ring. Er erfragt, ob im konkreten Fall, Rostocker Chaussee/Richtenberger Chaussee, die Errichtung eines Kreisverkehrs möglich ist.

Herr Dr. Raith macht deutlich, dass die ausgewiesene Fläche groß genug ist. Eine verkehrsrechtliche Untersuchung wird im Rahmen der Planung stattfinden.
Nach bisherigen Einschätzungen kann von einer Umsetzung ausgegangen werden. Gleichwohl ist auch ein Kreuzungsbereich mit Ampel möglich.

Es besteht kein weiterer Redebedarf.

Herr Paul lässt über die Vorlage B 0001/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Vorstadt gelegene Gebiet, welches im Osten durch die Hinterhöfe und Gärten der Wohnbebauung am Carl-Heidemann-Ring 75 - 81 und der Rostocker Chaussee 36 - 40, im Süden durch die Rostocker Chaussee und im Westen und Norden durch die frühere Bahntrasse der Zugverbindung in Richtung Tribsees begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 2,8 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund folgende Flurstücke:

- Flur 57 Flurstück 15/5 ganz.
- Flur 58 Flurstücke 20/1, 20/2, 26/2, 26/3, 38/2, 38/3, 38/4, 41/4 und 44/5 ganz.
- Flur 58 Flurstücke 45/2 und 45/3 anteilig.

- Sowie Flur 57 Flurstücke 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 11/4, 14/1, 15/7, 16/1, 16/2, 16/3, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 17/3 und 165/1 ganz,
- Flur 57 Flurstücke 15/6, 16/11, 21/5, 21/6 und 166/4 anteilig
- und Flur 58 Flurstück 39 ganz.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Standortes für gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohnen in Form eines Urbanen Gebietes. Die Baukörper sollen eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise aufweisen. Entlang der Rostocker Chaussee wird ein zusammenhängender geschwungener Gebäudekomplex mit Tiefgarage geplant. Im rückwärtigen Bereich sind Stadtvillen möglich, welche über eine separate Tiefgarage verfügen. Die neu zu ordnende Verkehrserschließung des Gebietes soll von der Rostocker Chaussee aus erfolgen. Ergänzend wird eine Ausfahrt zum Carl-Heydemann-Ring geprüft.

3. Der Bebauungsplan Nr. 80 der Hansestadt Stralsund "Hansebogen – Urbanes Gebiet an der Rostocker Chaussee" der Hansestadt Stralsund soll im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung über Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-04-0856

zu 12.2 Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"
Vorlage: B 0015/2022

Herr Dr. von Bosse erfragt, ob in dem Gebiet bereits Ausgleichsflächen für andere Eingriffe in die Natur liegen.

Herr Dr. Raith bestätigt, dass im Geltungsbereich Flächen liegen, die als Flächen für den Naturschutz grundbuchlich gesichert sind. Diese können daher nicht bebaut werden. Planungsrechtlich ist dies berücksichtigt.

Herr Adomeit geht auf die von der Biogasanlage verursachte Geruchsbelästigung für die Anwohner ein.

Herr Dr. Raith merkt an, dass dies keine Frage des Planungsrechts, sondern des Zulassungsrechts nach BImSchG ist.

Herr Adomeit führt weiter aus, dass die Geruchsbelästigung durch das StALU protokolliert ist. Mit der Ausweitung der Lagerung von Biogasmasse ist mit einer Intensivierung der Geruchsbelästigung zu rechnen.

Der Leiter des Amtes für Planung und Bau stellt klar, dass eine temporäre Geruchsbelästigung hinzunehmen ist, konkret 10% der Jahresstunden.
Zudem trete bei abgedeckten Lagerflächen kein Geruch aus. Die Belästigung entsteht beim Anschnitt der Miete.
Die Art der Lagerung ist abhängig vom Anbauregime.

Herr Paul lässt über die Vorlage B 0015/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 23/12, 24/2, 24/11, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/12, 26/1, 26/3, 27/1, 27/2, 27/4, 28/1, 28/2, 28/3, 28/5, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/6, 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2, 32/4, 33/1, 35/1, 35/2, 35/4, 35/6, 35/9, 35/10, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 37/1, 37/2, 37/3, 38/3, 38/7, 38/8, 39/1, 39/2, 39/4, 40/1, 40/2, 40/4, 40/5, 41/1, 41/8, 41/9, 41/10, 42/5, 42/6, 42/7, 43/4, 43/5, 43/6, 43/8, 47/3, 47/4, 47/7, 47/8, 48/1, 48/7, 48/10, 48/11, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 49/3, 49/6, 49/7, 49/8, 50/2 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.
Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 12 ha wird begrenzt im Osten durch die Straße Am Hohen Graben, sowie im Süden, Westen und Norden durch die Straße Am Umspannwerk.

3. Ziel der Planung ist es, den Standort der Biogasanlage am Umspannwerk durch den Ausbau der Erzeugungskapazitäten zu stärken, um somit auch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0857

zu 12.3 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 0022/2022

Herr Haack zeigt an, dass er einem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegt und begibt sich aus dem Sitzungsbereich.

Ohne weitere Wortmeldung wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die während der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen und Hinweise zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof (Anlage 1 und 2) und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes (Anlage 3 und 4) werden entsprechend Anlage 5 abgewogen.

2. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund (Anlage 1) mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 2) und die Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes (Anlage 3) mit Erläuterungsbericht (Anlage 4) für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof in der vorliegenden Fassung vom März 2022 werden festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 1 und 2) dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

4. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-04-0858

zu 12.4 Annahme von Sachspenden an den Zoo Stralsund i.H.v. 6.263,91 €
Vorlage: B 0199/2021

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die in der Anlage aufgeführten Spenden vom Landwirtschaftsbetrieb Aurel Hagen und A. Rohrbeck werden angenommen und dem Zoo zur Verfügung gestellt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-04-0859

zu 13 Verschiedenes

Die Bürgerschaftsmitglieder haben keinen Redebedarf.

zu 14 Ausschluss der Öffentlichkeit, Eintritt in den nichtöffentlichen Teil

Der Präsident verabschiedet die Öffentlichkeit und leitet den nichtöffentlichen Teil der Sitzung ein.

zu 16 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Präsident stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass im nichtöffentlichen Teil der Sitzung die Vorlage B 0186/2021 vertagt und die Vorlage B 0014/2022 gemäß Beschlussvorschlag von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.

zu 17 Schluss der Sitzung

Herr Paul dankt für die Mitarbeit und beendet die 04. Sitzung der Bürgerschaft.

gez. Peter Paul Präsident der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund	gez. Thomas Schulz 1. Stellvertreter des Präsidenten der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund	gez. Steffen Behrendt Protokollführung

TOP Ö 7.1

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0043/2022
öffentlich

Titel: Sachstand Kommunaler Ordnungsdienst
Einreicherin: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Bearbeiter:	von Allwörden, Ann Christin		

Einreicher:	Frau von Allwörden

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:
1. Woran scheiterte der Einsatz bislang?
2. Zu wann ist mit dem Einsatz des Kommunalen Ordnungsdienstes zu rechnen?

Begründung:
Vor zwei Jahren hat sich die Bürgerschaft für die Einführung eines Kommunalen Ordnungsdienstes ausgesprochen. Bislang ist dieser Beschluss noch nicht umgesetzt.

Ann Christin von Allwörden
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 7.2

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0044/2022
öffentlich

Titel: Sirenenwarnanlagen
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Bearbeiter:	Bauschke, Stefan		

Einreicher:	Herr Bauschke

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:
1. Wie ist der Stand der Umsetzung?
2. Welche Standorte sind für die Anbringung von Sirenenwarnanlagen vorgesehen?

Begründung:
Für die Hansestadt Stralsund wurden laut Fördermittelbescheid 20 Anträge für das Sirenenförderprogramm des Landes bewilligt.

Stefan Bauschke
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 7.3

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0047/2022
öffentlich

Titel: zur Beachvolleyballhalle
Einreicher: Michael Philippen, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	23.05.2022
Bearbeiter:	Philippen, Michael		

Einreicher:	Herr Philippen

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

Wie sieht es mit der Errichtung einer Beachvolleyballhalle in Stralsund aus?

Begründung:

Seit einigen Jahren beschäftigt sich die Bürgerschaft mit der Errichtung einer Beachvolleyballhalle. Da es zurzeit ziemlich ruhig um dieses Projekt ist interessiert uns der aktuelle Stand.

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 7.4

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0048/2022
öffentlich

Titel: zum Neubau einer Schwimmhalle
Einreicher: Maik Hofmann, Fraktion: Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	23.05.2022
Bearbeiter:	Hofmann, Maik		

Einreicher:	Herr Hofmann

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

Wie ist der Stand der Planungen für den Neubau einer Schwimmhalle?

Begründung:

Bei der Verabschiedung des Haushaltes für das Jahr 2021 wurde durch die Bürgerschaft beschlossen, Mittel für die Planung einer Schwimmhalle in den nächsten Haushalt einzustellen. Uns interessiert der Stand der Vorbereitungen.

Maik Hofmann
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 7.5

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0046/2022
öffentlich

Titel: zu E-Scootern
Einreicher: Detlef Lindner, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	23.05.2022
Bearbeiter:	Lindner, Detlef		

Einreicher:	Herr Lindner

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

Aus welchem Grund wurden in unserer Stadt die nächsten 100 E-Scooter zugelassen?

Begründung:

Bei der Zulassung von 100 E-Scootern im Herbst letzten Jahres sollte es sich, laut Aussage der Verwaltung, um einen einjährigen Feldversuch handeln. Jetzt wurden im Frühjahr nochmals 100 Scooter zugelassen. Ist der einjährige Versuch schon beendet?

Detlef Lindner
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 7.6

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0054/2022
öffentlich

Titel: zum grünen Pfeil
Einreicher: Kerstin Chill, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	25.05.2022
Bearbeiter:	Chill, Kerstin		

Einreicher:	Frau Chill

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Aus welchem Grund wurde der grüne Pfeil für Rechtsabbieger an der Kreuzung Friedrich-Engels-Str. / Knieperdamm abgebaut?

2. Soll der grüne Pfeil demnächst wieder montiert werden?

Begründung:

Der grüne Pfeil zum Rechtsabbiegen hat sich über Jahrzehnte an dieser Kreuzung bewährt! Durch den Wegfall ist der Verkehrsfluss schlechter geworden! Es erschließen sich uns keine Gründe für den Wegfall.

Kerstin Chill
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 7.7

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0060/2022
öffentlich

Titel: Rechtsabbiegerpfeil Kreuzung Knieper Damm
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Pieper, Thoralf		

Einreicher:	Herr Pieper

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Wieso wurde der Rechtsabbiegerpfeil entfernt?
2. Gibt es seitens der Verwaltung das Bestreben, den Pfeil wieder zu installieren? Wenn nein, warum nicht?

Begründung:

Seit einiger Zeit ist der grüne Rechtsabbiegerpfeil an der Kreuzung Knieper Damm / Friedrich-Engels-Straße nicht mehr an der Lichtsignalanlage vorhanden.

Thoralf Pieper
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 7.8

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0049/2022
öffentlich

Titel: Unfallgeschehen im Bereich des Fußgängerüberweges Friedrich-Engels-Straße/ Carl-Heydemann-Ring

Federführung:	Einzelbürgerschaftsmitglied Adomeit	Datum:	24.05.2022
Bearbeiter:	Adomeit, Michael		

Einreicher:	Herr Adomeit

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	09.06.2022	

Anfrage:

Wie gestaltete sich das Unfallgeschehen am Fußgängerüberweg (FGÜ) im Bereich der Friedrich-Engels-Straße/ Carl-Heydemann-Ring innerhalb der letzten 2 Jahre?

Begründung: Es besteht öffentliches Interesse.

TOP Ö 7.9

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0053/2022
öffentlich

Titel: Entwicklung Areal ehemaliges Thälmannhaus
Einreicherin: Friederike Fechner, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	25.05.2022
Bearbeiter:	Fechner, Friederike		

Einreicher:	Frau Fechner

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Befindet sich das Areal (Flurstück 67/1 der Flur 12), auf dem einst das Thälmannhaus gestanden hat, noch immer in Privatbesitz?
2. Wenn ja, sind der Stadtverwaltung aktuelle Entwicklungsabsichten der Eigentümerin oder des Eigentümers bekannt und wenn ja, welche?
3. Wenn nein, was plant die Stadtverwaltung künftig auf und mit diesem Grundstück?

Begründung:

Noch immer hat sich seit dem Abriss des einstigen Thälmannhauses nichts auf dem Gelände getan.
In einer kleinen Anfrage (kAf 0119/2020) in der Sitzung der Bürgerschaft vom 21. Januar 2021 hatte die Stadtverwaltung erklärt, dass Versuche, das Areal für die Stadt anzukaufen, ergebnislos geblieben waren.
Die exponierte Lage des Grundstücks und die Verbundenheit vieler Stralsunderinnen und Stralsunder mit dem einstigen Thälmannhaus sorgen dafür, dass sich viele Einwohnerinnen und Einwohner immer wieder fragen, was künftig auf und mit dem Areal passieren wird.

Friederike Fechner
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.10

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0052/2022
öffentlich

Titel: Mehrkosten bei Bauarbeiten
Einreicherin: Anett Kindler, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	25.05.2022
Bearbeiter:	Kindler, Anett		

Einreicher:	Frau Kindler

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Mit welchen Mehrkosten ist bei laufenden Bauarbeiten in Stralsund, wie etwa bei der Sanierung der Hafeninsel, der Sanierung des Strandbades oder des Tribseer Dammes/Rostocker Chaussee, zu rechnen?
2. Wie sollen diese Kosten gedeckt werden, und sind etwaige Fördermittelgeber über die Kostensteigerungen informiert worden?
3. Kommt es durch die Mehrkosten zu Veränderungen, Verzögerungen oder Einschränkungen bei den Bauarbeiten?

Begründung:

Allein im vergangenen Jahr sind die Kosten für verschiedene Materialien in der Baubranche um über 50 Prozent gestiegen. Auch in diesem Jahr gab es bereits mehrere Preiserhöhungen, zum Teil um bis zu 25 Prozent.
Auch die Lohnkosten erhöhen sich stetig.

Im Ergebnis müssen Bauherren tiefer in die Tasche greifen. Inwieweit sich die Mehrkosten auf den städtischen Haushalt oder auch die Bauarbeiten selbst auswirken, ist von öffentlichem Interesse.

Anett Kindler
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.11

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0055/2022
öffentlich

Titel: Auswirkungen des 70+ Ticket und Erfahrungen damit während der ersten 9 Monate im Praxistest
Einreicher: Bernd Buxbaum Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Buxbaum, Bernd		

Einreicher:	Herr Buxbaum

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

Im vergangenen Jahr ist das 70+ Ticket bzw. „Seniorenticket“ für die Einwohnerinnen und Einwohner der Hansestadt Stralsund, die über 70 Jahre alt sind, eingeführt worden.

1. Welche Erfahrungen sind in diesem Zusammenhang im ÖPNV für die Hansestadt Stralsund gemacht worden?

2. Wie viele Nutzer haben ein 70+ Ticket beantragt und welche finanziellen Aufwendungen waren dafür notwendig?

3. Wie hat sich die Nutzung des 70+ Tickets auf die Fahrgastanzahlen zu unterschiedlichen Tageszeiten und Strecken ausgewirkt?

Begründung:

Obwohl die Hansestadt Stralsund nicht Träger des ÖPNV ist, jedoch mit der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen einen Kooperationsvertrag abgeschlossen hat, dürfte es gerechtfertigt sein, diese Anfrage an die Verwaltung der Hansestadt Stralsund zu richten.

Seit der Einführung des 70+ Tickets sind nun 9 Monate vergangen. Über eine Zähltaste im Bordrechner können diese Tickets zeitlich und nach Linien erfasst werden. Somit ist es möglich präzise Aussagen über das Nutzungsverhalten der Fahrgäste mit dem 70+ Ticket zu machen.

TOP Ö 7.12

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0058/2022
öffentlich

Titel: Schriftzug „Volkswerft„

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Mathias Miseler, SPD-Fraktion		

Einreicher:

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☐ Ja/ ☒ Nein

Anfrage:

Ist es vorgesehen und angesichts differenzierter Nutzungen sinnvoll, an der großen Werfthalle wieder den Schriftzug „Volkswerft“ anzubringen?
Wenn ja – wann und mit welchem Kostenaufwand soll dies geschehen?

Begründung:

Öffentliches Interesse

TOP Ö 7.13

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0056/2022
öffentlich

Titel: Kappung der Platanen in der Gerhart-Hauptmann-Straße

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Ute Bartel, SPD-Fraktion		

Einreicher:

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☐ Ja/ ☒ Nein

Anfrage:

1. Wieso wurden die Platanen in der Gerhart-Hauptmann-Straße gekappt/gestutzt?
2. Ist beabsichtigt, dies zu wiederholen, sobald die Baumkronen erneut ergrünen?

Begründung:

Öffentliches Interesse

TOP Ö 7.14

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0057/2022
öffentlich

Titel: zur Nutzung alter Objekte

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Heike Carstensen, SPD-Fraktion		

Einreicher:

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☐ Ja/ ☒ Nein

Anfrage:

1. Gibt es neue Überlegungen zum Rückkauf und zur Nutzung des Rügendammbahnhofs; wenn ja, wie sehen diese aus?

2. Wie werden die Alte Schwimmhalle und das Alte E-Werk derzeit genutzt?

3. Gibt es Überlegungen, die Alte Schwimmhalle und das Alte E-Werk künftig im Rahmen der Neuplanung des Nordhafens zu nutzen?

Begründung:

Öffentliches Interesse

TOP Ö 7.15

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0059/2022
öffentlich

Titel: Ansiedlung von XXXLutz

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Rüdiger Kuhn, SPD-Fraktion		

Einreicher:

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☐ Ja/ ☒ Nein

Anfrage:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Ansiedlung von XXXLutz?
2. Hat die geplante Ansiedlung des Möbelhändlers Sconto in Greifswald einen Einfluss auf das hiesige Ansiedlungsvorhaben von XXXLutz?
3. Wie kann das Ansiedlungsvorhaben von XXXLutz gesichert werden?

Begründung:

In Anbetracht der Größe von GFZ 12771 m² und der 248 PKW-Stellplätze beabsichtigt die Unternehmensgruppe Kurt Krieger, zu der auch die namhaften Unternehmen Kraft und Höffner gehören, ihre marktbeherrschende Stellung in M-V auszubauen. Dem kann nur mit einem ebenbürtigen Partner begegnet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit in unserem Land zu sichern.

TOP Ö 7.16

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0061/2022
öffentlich

Titel: zur Tempo-30-Zone nach der Kreisverkehr-Ausfahrt Greifswalder Chaussee Höhe Brauerei
Einreicherin: Heike Corinth, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	30.05.2022
Bearbeiter:	Corinth, Heike		

Einreicher:	Frau Corinth

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Warum besteht an der Kreisverkehr-Ausfahrt Greifswalder Chaussee Höhe Brauerei eine Tempo-30-Zone?
2. Wird die Tempo-30-Zone an der Kreisverkehr-Ausfahrt Greifswalder Chaussee Höhe Brauerei wieder entfernt und falls ja wann?
3. Ist es möglich, für die Tempo-30-Zone an der Kreisverkehr-Ausfahrt Greifswalder Chaussee Höhe Brauerei ein Aufhebungsschild am Ende der Tempo-30-Zone aufzustellen?

Begründung:

Häufig herrscht an der Kreisverkehr-Ausfahrt Greifswalder Chaussee Höhe Brauerei Verwirrung über das Ende der Tempo-30-Zone, wodurch zum Teil einige Autofahrer, meist Touristen, die gesamte Greifswalder Chaussee im Tempo 30 weiter befahren. Eine Auskunft darüber, warum und wie lange diese Tempo-30-Zone besteht wäre daher wünschenswert und eine Lösung des Problems durch das Aufstellen eines Aufhebungsschildes sinnvoll.

TOP Ö 7.17

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0065/2022
öffentlich

Titel: Öffnung St. Johanniskloster
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	31.05.2022
Bearbeiter:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Einreicher:	Herr Zabel

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	09.06.2022	

Anfrage:

1. Wann wird das Johanniskloster (Chorruine) wieder für den Publikumsverkehr geöffnet.
2. Sollte eine Öffnung noch nicht angestrebt werden, kann über eine Teilöffnung nachgedacht werden?
3. Welche Sanierungsarbeiten stehen noch an?

   Bitte den Zeitplan der Restarbeiten bis zur Öffnung des Klosters darstellen.

Begründung:

In der Bürgerschaftssitzung im Dezember 2020 stellte unsere Fraktion bereits den Antrag zur Wiederbelebung des Rosengartens, im Oktober 2021 erkundigte ich mich im Rahmen einer kleinen Anfrage bei der Stadtverwaltung, wann das St. Johanniskloster (Chorruine) für die Besucher wieder geöffnet werden würde.
Die Antwort lautete sinngemäß: Wenn die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind.

Dies ist seit längerem der Fall, zumindest für den Bereich der Chorruine.

Dr. med. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 7.18

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0066/2022
öffentlich

Titel: Erd- und Rodungsarbeiten im Bereich Barther Straße/Schwarzer Weg
Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	31.05.2022
Bearbeiter:	Suhr, Jürgen		

Einreicher:	Herr Suhr

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Aus welchen Gründen und mit welchem Ziel sind südlich der Barther Straße in dem am Schwarzen Weg gelegenen Waldgebiet Erd- und Rodungsarbeiten vorgenommen worden, und welche Nutzungen sind für das genannte Gebiet zukünftig vorgesehen?
2. In dem genannten Gebiet liegt ein Graben, der in den Kronhalsgraben mündet. Wie schätzt die Verwaltung den ökologischen Zustand dieses Gewässers ein und sieht sie Möglichkeiten, die an einigen Stellen vorhandene Verrohrung zu beseitigen?
3. In diesem Gebiet wird an unterschiedlichen Stellen Bauschutt wie zum Beispiel Ziegelabraum oder Betonplatten gelagert. Wann ist beabsichtigt, diesen Schutt ordnungsgemäß zu entsorgen und wer ist dafür verantwortlich?

Begründung:

Südlich der Barther Straße wurden in dem am Schwarzen Weg gelegenen Waldgebiet kürzlich Erd- und Rodungsarbeiten vorgenommen. Es ist von öffentlichem Interesse, die Gründe dafür zu erfahren.

Jürgen Suhr
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.19

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0064/2022
öffentlich

Titel: Verkehrssituation im Bereich Vogelwiese
Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	31.05.2022
Bearbeiter:	Kümpers, Josefine		

Einreicher:	Frau Kümpers

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung zur Umsetzung verkehrsberuhigter Maßnahmen im Bereich Vogelwiese unter der Voraussetzung des Busverkehrs?
2. Die Hainholzstraße wird derzeit zur Fahrradstraße ausgebaut. Wie soll der Radverkehr nach dem Ausbau in Richtung Knieper West weitergeführt werden, und hält die Verwaltung eine Streckenführung über die Vogelwiese und den Weg nördlich des Stadtwaldes für geeignet und sinnvoll?
3. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung für die Gestaltung der Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet Lindenstraße, um den Schwerlastverkehr in der Lindenstraße zu reduzieren?

Begründung:

Anwohner*innen der Vogelwiese haben in der Vergangenheit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung gefordert. Im Ausschuss für Sicherheit und Ordnung teilte die Verwaltung mit, dass für die Vogelwiese zumindest im Bereich der Verengung der Straße keine Möglichkeiten gesehen werden, da der Busverkehr berücksichtigt werden müsse. Auch die von einigen Anwohner*innen kritisierte Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet Lindenstraße lasse sich aus Sicht der Verwaltung nicht anders führen.

Josefine Kümpers
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.20

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0063/2022
öffentlich

Titel: Baumaßnahmen Schützenbastion und Neuer Markt
Einreicher: Arnold von Bosse, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	31.05.2022
Bearbeiter:	von Bosse, Arnold, Dr.		

Einreicher:	Herr von Bosse

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Welche Maßnahmen sind für 2022 bei der Umgestaltung des Neuen Marktes konkret und mit welchem Beginn geplant?
2. Gibt es inzwischen eine finale Planung für eine öffentliche Toilette am Neuen Markt und wenn ja, in groben Zügen welche?
3. Welche Maßnahmen sind in welcher Reihenfolge geplant, um die Themen Ersatz jetziger Busbahnhof, Parkierung auf der Schützenbastion als Ersatz für den Neuen Markt und städtebaulicher Entwurf Parkhaus Schützenbastion zu lösen?

Begründung:

Öffentliches Interesse.

Dr. Arnold von Bosse
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.21

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0062/2022
öffentlich

Titel: Planung einer Freilufthalle in Knieper West
Einreicher: Robert Gränert, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	31.05.2022
Bearbeiter:	Gränert, Robert		

Einreicher:	Herr Gränert

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Wie unterstützt die Verwaltung das Vorhaben des Vereins „Sport live“ zur Errichtung einer Freilufthalle im Bereich des Rosa-Luxemburg-Sportplatzes in Knieper West?
2. Welche planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, um dem Verein diese Vorhaben zu ermöglichen, und welche Hemmnisse sieht die Verwaltung diesbezüglich?
3. Voraussetzung für die Förderung ist nach Angaben des Vereins ein auf mindestens 25 Jahre ausgerichteter Pachtvertrag für die erforderliche Fläche. Wie schätzt die Verwaltung ihre Möglichkeiten ein, den Verein in diesem Punkt zu unterstützen und welche Hemmnisse werden gesehen?

Begründung:

Der Verein „Sport live“ plant in Knieper West eine Freilufthalle, die aus Mitteln des Vereins und öffentlichen Förderungen finanziert werden könnte und somit den städtischen Haushalt nicht belasten würde.

Robert Gränert
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 9.1

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0065/2022
öffentlich

Titel: Ausbau Fahrradstraßen
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Klingschat, Ralf		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, mit Ausgangspunkt Sundpromenade über die Gerhard-Hauptmann-Straße und Hainholzstraße eine weiterführende Verbindung Richtung Knieper West und Grünhufe in Form von Fahrradstraßen einzurichten.

Begründung:

Bislang sind nur einzelne Abschnitte als Fahrradstraßen eingerichtet. Eine durchgehende Streckenführung von der Sundpromenade bis nach Knieper wäre im Sinne der Radfahrer.

Ralf Klingschat
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.2

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0066/2022
öffentlich

Titel: Überarbeitung Gestaltungssatzung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, die Gestaltungssatzung zu überarbeiten. Federführend soll hierfür der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung tätig werden. Die wesentlichen Beteiligten aus Gastronomie und Einzelhandel sollen aktiv in die Umgestaltung mit einbezogen und im Ausschuss gehört werden.

Begründung:

Die Satzung ist in ihrer Fassung vom 07.04.1994 veraltet und gibt keine einheitlichen Regelungen vor.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.3

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0067/2022
öffentlich

Titel: Corporate Design der Hansestadt Stralsund und ihrer Unternehmen
Einreicher: Michael Liebeskind, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Liebeskind, Michael		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, mit welchem Aufwand die Erstellung eines Corporate Designs für die Abgrenzung der Hansestadt Stralsund und seinen Unternehmen zu privatwirtschaftlichen Unternehmen möglich ist.

Begründung:

Die Hansestadt Stralsund und die stadteigenen Unternehmen haben jeweils eigene Designs für die Websites und anderen Kommunikationsmedien.
Aufgrund der Vielseitigkeit der Designs ist eine Verbundenheit zwischen Stadt und städtischen Unternehmen nicht durchgängig zu erkennen.

Michael Liebeskind
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.4

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0076/2022
öffentlich

Titel: Satzung über die Erhebung einer Übernachtungssteuer
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund, EBM Michael Adomeit

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	23.05.2022
Einreicher:	Fraktion Bürger für Stralsund, Michael Adomeit		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt den Punkt 1 des Beschlusses der Bürgerschaft vom 05.03.2020 mit der Nummer 2020-VII-02-0227 mit sofortiger Wirkung umzusetzen!

Begründung:

Am 05.03.2020 beschloss die Bürgerschaft, dass der OBM beauftragt wird, die Satzung über die Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Hansestadt Stralsund (Übernachtungssteuersatzung) wieder einzubringen, wenn die rechtliche Situation höchstrichterlich geklärt ist.
Dieses ist in der letzten Woche passiert! Deshalb muss der Beschluss schnellstmöglich umgesetzt werden!

Finanzielle Auswirkungen:

Dieser Antrag hat nur positive finanzielle Auswirkungen!

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender

Michael Adomeit
EBM

TOP Ö 9.5

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0086/2022
öffentlich

Titel: AGH - Maßnahmen erhalten
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Quintana Schmidt, Marc		

Beratungsfolge	Termin	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wir beauftragt, sich beim Landrat für den uneingeschränkten Erhalt der AGH – Maßnahmen einzusetzen.

Begründung:

Die angekündigten Mittelkürzungen der AGH - Maßnahmen bei dem kommunalen Jobcenter des Kreises Vorpommern - Rügen erschweren die Wiedereingliederung Langzeitarbeitsloser und gefährden auch wichtige Sozialstrukturen im Landkreis Vorpommern – Rügen und besonders auch in Stralsund bei der SIC. Dabei ist schon jetzt die Situation mehr als unbefriedigend. Dies bei einer Arbeitslosenquote von 11 %. Das Argument des Jobcenters, die Zahl der Langzeitarbeitslosen sei rückläufig, ist unzutreffend. Es droht letztlich auch eine Insolvenz einzelner Beschäftigungsträger.

TOP Ö 9.6

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0085/2022
öffentlich

Titel: Für zivile Produktion auf dem Areal der Volkswerft
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Buxbaum, Bernd		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund lehnt die Produktion von Waffen und militärischer Ausrüstung auf dem Areal der Volkswerft ab. Es dürfen zukünftig nur zivile Produkte entwickelt und hergestellt werden.

2. Der Oberbürgermeister, Dr. Alexander Badrow, wird beauftragt für die Vermarktung der Werftflächen ausschließlich nur Firmen zu berücksichtigen, die keine Waffen oder militärische Ausrüstung in Stralsund herstellen werden.

Begründung:
Die Hansestadt Stralsund ist Mitglied des Verbandes Majors for Peace, und tritt somit für die Abschaffung von Nuklearwaffen und einen dauerhaften, weltweiten Frieden ein.
Bei seiner Rede am 09. November 2021 in der Jacobikirche, anlässlich der Eröffnung der Ausstellung über Auswirkungen und Zerstörung durch die Atombombenabwürfe über Hiroshima und Nagasaki, sprach sich Dr. Alexander Badrow u.A. gegen die unsinnige weltweite Waffenproduktion aus.
Die Bürgerschaft ist sich der Tatsache bewusst, dass Aufrüstung, wo auch immer, im Endeffekt den Frieden, weder regional noch international verlässlich, dauerhaft und gerecht sichern kann. Die Anhäufung von Waffen und Kriegsausrüstung durch Staaten oder Bündnisse erschweren regelmäßig friedliche und diplomatische Lösungsversuche von Konflikten oder machen diese gar gänzlich unmöglich.
Darüber hinaus entzieht die Kriegsproduktion der zivilen Gesellschaft enorme Ressourcen welche z.B. in folgenden Bereichen besser eingesetzt werden können. Im Gesundheitswesen, im Pflegebereich, bei dem ökologischen Umbau der Wirtschaft und Landwirtschaft, im Bildungswesen, zur Sportförderung, beim Ausbau der Infrastruktur in den Städten und Dörfern oder bei der Sicherung der kulturellen Angebote in den Kommunen, Ländern oder auf Bundesebene.

TOP Ö 9.7

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0084/2022
öffentlich

Titel: Wiederherstellung des ursprünglichen Namens „Volkswerft„
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Buxbaum, Bernd		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft spricht sich dafür aus, den Namen „Volkswerft“ wieder für das gesamte erworbene Werft Areal zu verwenden.

2. Dazu beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Oberbürgermeister, Dr. Alexander Badrow zu beauftragen, alle notwendigen Schritte zu unternehmen, damit das gesamte Areal der ehemaligen Volkswerft den traditionsreichen Namen „Volkswerft“ wieder
erhalten kann.

3. Der neue (alte) Name **Volkswerft** soll, sofern möglich, ab den 15. Juni 2022 wieder offiziell gelten.

Begründung:
Seit 1948 wurden weit über tausend Schiffe unter dem Namen Volkswerft gebaut. Die Werftarbeiter haben sich mit diesem Namen einen, noch heute sehr guten Ruf als ausgezeichnete Fachkräfte für die maritime Wirtschaft, erworben.
Weiterhin wird dieser Name stets als Ausdruck einer äußerst engen Verbindung dieses Betriebes mit der Hansestadt Stralsund empfunden.
Die positiv besetzte Tradition des Namens „Volkswerft“, als weltweites Aushängeschild unserer maritimen Wirtschaft, bietet eine hervorragende Marketing Chance für das gesamte Werft Areal und ist folgerichtig der bestmögliche Name, zumal die Hansestadt Stralsund nun Eigentümer dieser Werft ist.
Das Datum der Umbenennung soll der 15. Juni 2022 sein, weil an diesem Tag, im Jahr 1948 (vor 74 Jahren) die Werft unter diesem Namen erstmals in das Handelsregister eingetragen worden ist. Somit soll durch die Datumswahl ein Symbol der Kontinuität geschaffen werden.

TOP Ö 9.8

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0083/2022
öffentlich

Titel: Konzept für die Entwicklung des Areals der Volkswerft
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Buxbaum, Bernd		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt den Oberbürgermeister, Dr. Alexander Badrow mit der Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes für das Gelände der ehemaligen Volkswerft Stralsund zu beauftragen.

2. Das fortgeschriebene Konzept soll spätestens am 25. August der Bürgerschaft zur Beratung vorgelegt werden.

Begründung:
Das Standortentwicklungskonzept wurde als Anlage 1, mit Bearbeitungsstand vom 22.02.2022, der Vorlage Nr.: B 0018/2022 beigefügt. Es ist in der gemeinsamen Ausschusssitzung des Finanz- sowie des Wirtschaftsausschusses, sowie der folgenden Bürgerschaftssitzung vom 28.02.2022 weitgehend positiv bewertet worden. Beschlussgegenstand war das Standortentwicklungskonzept jedoch nicht.
Zweifellos ist die Entwicklung eines einheitlich betriebenen Industrie- und Gewerbeparks in dieser Dimension für unsere Stadt ohne Beispiel. Naturgemäß entfaltet ein solcher Prozess eine eigene Dynamik, insbesondere bei entsprechender Nachfrage- bzw. Vermarktungssituation welche sich derzeit offensichtlich vielversprechend entwickelt. In dem vorgelegten Standortentwicklungskonzept sind bereits mögliche Einflüsse auf Unternehmen der SWS Stadtwerke umrissen. In den Projektzielen sind Ideen eingeflossen, welche räumlich weit über das Areal der ehemaligen Volkswerft hinausreichen und die städtebauliche Entwicklung im gesamten Hafen- und Werftbereich für die kommenden Jahre maßgeblich beeinflussen werden.
Aus diesen Gründen ist es notwendig, dass die Bürgerschaft gem. § 22 Kommunalverfassung M-V, auch formell, in diese Entscheidungsprozesse fest eingebunden ist.

TOP Ö 9.9

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0087/2022
öffentlich

Titel: Förderung von Balkonkraftwerken (BKW)

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Mathias Miseler, SPD-Fraktion		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:
Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Möglichkeiten der Förderung von sogenannten Balkonkraftwerken (BKW) in der Hansestadt möglich sind. Hierbei sollen die städtischen Unternehmen (SWS, SWG) mitwirken. Eine derartige Förderung, unbürokratisch und einfach, gibt es bereits in mehreren Städten im Bundesgebiet, sodass hier von den Erfahrungen anderen Kommunen partizipiert werden kann. Die Ergebnisse sind den entsprechenden Ausschüssen bis Ende 2022 vorzulegen. Beschlu

Begründung

Seit Jahren versuchen die Verwaltung und Einwohner*innen, klimaneutraler zu leben. Die aktuellen weltpolitischen Ereignisse haben die Energiekosten explodieren lassen. Da ist es nur folgerichtig, dass auch wir als Hansestadt jeden Weg prüfen sollten, wie wir die Einwohner*innen unserer Stadt fördern und ein Umdenken anstoßen können.

TOP Ö 9.10

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0088/2022
öffentlich

Titel: Ausbau Feuerwehrstrukturen im Stadtgebiet

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Mathias Miseler, SPD-Fraktion		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:
Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, die derzeitige Werkfeuerwehr auf dem Maritimen Gewerbepark (ehemals MV Werft) in die städtischen Feuerwehrstrukturen zu integrieren bzw. als zweiten Standort für die Berufs-/Freiwillige Feuerwehr auszubauen. Das Ergebnis der Prüfung soll dem Ausschuss für Sicherheit und Ordnung sowie dem zeitweiligen Ausschuss Volkswerft zur Beratung bis zum Ende des 3. Quartals 2022 mitgeteilt werden.

Begründung:

In der Brandschutzbedarfsplanung der Hansestadt wurde durch ein externes Büro empfohlen, einen weiteren Feuerwehrstandort im Stadtgebiet zu erschließen. Die Lage der Werkfeuerwehr ist infrastrukturell gut gelegen. Eine gesetzliche Grundlage dafür bietet bereits das „Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für MV“ im § 17 Abs. 5. Weitere Synergien könnten sein: Miet-/Pachtersparnis, da das Gelände der Hansestadt bereits gehört, und ggf. die Nutzung von Hallen- oder Lagermöglichkeiten, die vorhanden sind.

TOP Ö 9.11

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0094/2022
öffentlich

Titel: Übungsgelände für Freiwillige Feuerwehr
Einreicherin: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	31.05.2022
Einreicher:	von Allwörden, Ann Christin		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der OB wird beauftragt zu prüfen, inwieweit auf dem Gelände oder im Bereich des maritimen Gewerbeparks (ehemals MV-Werften) der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Stralsund eine Übungsfläche bzw. Übungsobjekte zur Verfügung gestellt werden können.

Begründung:
Die kAF 0038-2018 (Übungsobjekte für die Freiwillige Feuerwehr in der Hansestadt) vom 26.03.2018 wurde beantwortet mit der Information, dass die Hansestadt Stralsund noch keine Übungsobjekte zur Verfügung stellt.

An diesem Umstand hat sich bisher nichts geändert. Allerdings verfügt die Freiwillige Feuerwehr auch weiterhin über einen großen Bedarf an einem Übungsgelände zur Durchführung der zwingend notwendigen praktischen Ausbildung. Dafür müssen aktuell teilweise Flächen sowie Infrastruktur anderer Gemeinden außerhalb der Hansestadt genutzt werden.

Im maritimen Gewerbepark auf dem Gelände der Werft lassen sich gute Bedingungen für die Durchführung der praktischen Ausbildung der Freiwilligen Feuerwehr vorfinden. Dazu gehören u.a. folgende Faktoren:

1. ein fester Untergrund für Fahrzeuge und Mannschaft
2. die Möglichkeit der Wasserentnahme aus einem offenen Gewässer
3. die Möglichkeit der Wasserentnahme aus einem Hydrantenetz
4. Beleuchtung

Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur entstehen keine relevanten Kosten.

TOP Ö 9.12

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0092/2022
öffentlich

Titel: kostenloser Nahverkehr 70+
Einreicher CDU/FDP-Fraktion, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den mit der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) bestehenden Vertrag zur kostenlosen Beförderung für Stralsunderinnen und Stralsunder der Altersgruppe 70 + mit Hauptwohnsitz in Stralsund (70+ - Ticket) zunächst bis Ende Dezember 2022 zu verlängern. Bei der Vertragsverlängerung sind Einsparpotentiale aus dem 9 Euro-Ticket zu berücksichtigen.
   Weiterhin wird der Oberbürgermeister beauftragt, Vertragsverhandlungen mit der VVR und dem Landkreis Vorpommern-Rügen zur Verlängerung des Tickets 70+ für das Jahr 2023 aufzunehmen. Die Kosten sind in die Haushaltsplanung für das Jahr 2023 aufzunehmen. Bei der Kostenplanung sind laufende Bundes- und Landesförderungen zu berücksichtigen. Der Vertrag für das 70 + - Ticket ab dem 01.01.2023 ist der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Im Zusammenhang mit der Vertragsverhandlung soll geprüft werden, ob die Einführung eines 9€-Tickets für alle Stralsunderinnen und Stralsunder möglich ist und mit welchen Kosten zu rechnen wäre.
3. Es soll geprüft werden, welche Kosten entstünden, wenn für alle Stralsunderinnen und Stralsunder die Nutzung des ÖPNV kostenfrei ist.

Begründung:
Die Einführung der kostenlosen Personenbeförderung wurde sehr positiv von der Bevölkerung aufgenommen. Die kostenlose Personenbeförderung ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des ÖPNVs als umweltfreundliches Verkehrsmittel und sollte daher unbedingt beibehalten werden.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

Michael Philippen
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 9.13

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0095/2022
öffentlich

Titel: Erarbeitung Papierkorbkonzept
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	31.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Papierkorbkonzept für die Hansestadt Stralsund vorzulegen.
Die für die Neuanschaffung von Papierkörben nötigen Mittel sind im Haushalt 2023 einzustellen.

Begründung:

Die Papierkörbe sind in desolatem Zustand und müssen ausgetauscht werden.

TOP Ö 9.14

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0090/2022
öffentlich

Titel: öffentliches WC an der Sundpromenade
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob und wenn ja, an welcher Stelle an der Sundpromenade ein öffentliches WC eingerichtet werden kann.

Begründung:

In letzter Zeit ist verstärkt zu bemerken, dass das Wildpinkeln insbesondere in Höhe des Strandbads zugenommen hat. Öffentliche Toiletten sind entlang der Sundpromenade rar bzw. an Öffnungszeiten gebunden. Eine Einrichtung, die rund um die Uhr zugänglich ist, könnte das Problem lösen.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.15

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0091/2022
öffentlich

Titel: Aufstellen von Smartbänken
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	30.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob beim Künftigen Aufstellen von Bänken Smartbänke mit WiFi und Handyladestationen angeschafft werden können.

Begründung:

Smartbänke sind praktisch für die Stralsunder und die Touristen, die eine Verweilpause nutzen können, um den Akku ihrer Mobiltelefone aufzuladen oder sich im Internet über Angebote zu informieren.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.16

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0093/2022
öffentlich

Titel: Entwicklung Webseiten der Stralsunder Schulen
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	31.05.2022
Einreicher:	Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwieweit durch eine Kooperation mit der Hochschule Stralsund (HOST) eine professionelle Erstellung und Betreuung der Webseiten der Stralsunder Schulen ermöglicht werden kann.

Begründung:

Die Webseiten der Stralsunder Schulen werden in der Regel durch Lehrkräfte des Fachbereichs Naturwissenschaften entwickelt und betreut.

Durch die zunehmende Digitalisierung der Schulen, einhergehend mit der Ausstattung digitaler Medien, sowie der Doppelbelastung als Datenschutzbeauftragte sind die Fachkräfte stark belastet und können die notwendige Betreuung der Webseiten nicht mehr so gewährleisten, wie es heute erforderlich wäre.

Der öffentliche Auftritt der Schulen ist jedoch ein entscheidender Faktor im Wettstreit um neue Lehrkräfte. Die hohe Konkurrenzsituation hat gezeigt, dass Junglehrer*innen ihre Entscheidung für eine Zusage auch vom Internetauftritt der jeweiligen Schule abhängig machen. Um die Position der Stralsunder Schulen im Wettbewerb um geeignete Lehrkräfte zu stärken, muss die Stadt an diesem Punkt handeln.

Die Bereitschaft für ein solches Projekt durch Professor*innen der HOST konnte bereits vorab positiv erfragt werden. Synergieeffekt könnte unter anderem eine verstärkte Zusammenarbeit der HOST mit den Stadtwerken Stralsund (SWS) sein, wodurch zukünftige notwendige Fachkräfte (Absolvent*innen) bereits jetzt an und in Stralsund gebunden werden können.

Jürgen Suhr
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 9.17

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0081/2022
öffentlich

Titel: zu den Betriebskosten REWA für die 3. Filterstufe
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	25.05.2022
Einreicher:	Fraktion Bürger für Stralsund, EBM Adomeit		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Präsident und der Oberbürgermeister möchten sich bei den zuständigen Gremien der Bundesrepublik und des Landes Mecklenburg-Vorpommern dafür einsetzen, dass die Betriebskosten in Höhe von 300.000 € p.a. für die Betreibung der 3. Filterstufe der Abwasserbehandlung durch den Bund bzw. durch das Land MV getragen werden.

Begründung:

Für den Bau von Nord Stream 2 waren Kompensationsmaßnahmen notwendig. Eine davon war der Aufbau der 3. Filterstufe der Abwasserbehandlung bei der REWA GmbH. In den Verträgen war vereinbart, dass Nord Stream 2 die Betriebskosten i. H. von ca. 300.000 € p.a. trägt. Für das Jahr 2021 ist dieses auch erfolgt. Durch die Versagung der Genehmigung des Gastransportes werden von Nord Stream die Abschläge nicht mehr bezahlt! Das heißt, dass zu den steigenden Energiekosten, den teureren Bauleistungen jetzt auch noch die fehlenden 300.000 € in die Kalkulation der REWA eingehen werden. Hier sollte das Verursacherprinzip gelten. Und der Verursacher sollte auch die, für die nächsten 14 Jahre, fehlenden 300.000 € p.a. bezahlen. Es ist den Kunden der REWA nicht zu vermitteln, dass auch hier exorbitante Steigerungen bei den Abwassergebühren auf sie zukommen. Schon die Steigerung der Strom- und Gaspreise ist kaum jemanden zu vermitteln!

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 9.18

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0082/2022
öffentlich

Titel: zu Sport Live
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	25.05.2022
Einreicher:	Fraktion Bürger für Stralsund		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt sich mit dem Sportverein Sport Live in Verbindung zu setzen. Das Ziel soll sein, dass es zu einem langfristigen Pachtvertrag zur Errichtung einer Halle zwischen Stadt und Verein kommt.

Begründung:

Der Verein Sport Live würde gerne von der Stadt ein Grundstück langfristig pachten. Hier soll eine Halle für den Sport entstehen. Die Investition würde keine städtischen Mittel binden. Sondern durch private Gelder und Fördermittel getragen werden. Dieses Projekt ist unbedingt unterstützungswert. Deshalb wollen wir der Investition eine gewisse Dynamik verschaffen.

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 9.19

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0042/2022
öffentlich

Titel: Haushaltsmittel für die Fortsetzung des Projekts „StralDigital„
Einreicher SPD-Fraktion

Federführung:	Fraktion SPD	Datum:	28.02.2022
Einreicher:	Fraktion SPD		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Im Haushalt 2022 der Hansestadt Stralsund werden Mittel in Höhe von 23.000 Euro für die Fortsetzung des Projekts „StralDigital“ bereitgestellt.

Begründung:

Das derzeit laufende Projekt StralDigital der Stralsunder Mittelstandsvereinigung wird durch die Mittelstandsvereinigung und folgende Partner finanziert: Europäische Union (Europäischer Sozialfonds ESF), IT-Lagune und IHK Rostock. Eine unterstützende Rolle nehmen die Hansestadt Stralsund, die Hochschule Stralsund, die Kreishandwerkerschaft Nordvorpommern-Rügen, der Landkreis Vorpommern-Rügen, die Agentur für Arbeit Stralsund und der DEHOGA Regionalverband Stralsund ein.
Das Projekt StralDigital „begleitet Stralsunder Unternehmen kostenfrei bei ihren ersten Schritten in die Welt der digitalen Vermarktung.“
Während in der Corona-Pandemie die Umsätze der meisten stationären Akteure stark zurückgehen, erlebt der Online-Handel einen spektakulären Zuwachs. Daher haben viele stationäre Anbieter während der Pandemie damit begonnen, erste Erfahrungen im Multichannel-Handel zu gewinnen, um trotz Ladenschließungen über das Internet Kunden zu erreichen. Auch Online-Schaufenster und Online-Marktplätze lenken Aufmerksamkeit auf lokale Angebote und Unternehmen. Die Verknüpfung von online und offline erlebt in allen Bereichen des Handels eine explosive Beschleunigung.

Mit dem Projekt „Digital & Gestärkt in die Zukunft – Offensive für Stralsund“ setzt die Stralsunder Mittelstandsvereinigung (SMV) auf diese Entwicklung. Ziel ist es, mithilfe individualisierter Beratungsangebote Stralsunder Unternehmen bei der Online-Vermarktung zu begleiten. Händler und Tourismusunternehmen sollen neue Handlungsperspektiven gewinnen um gestärkt aus der Krise hervorzugehen. Unterstützt durch lokale Dienstleistungsangebote und regionale Vernetzung, sollen Unternehmen befähigt werden ihr digitales Vermarktungspotential zu entfalten und erfolgreich gegen die wachsende Onlinekonkurrenz anzutreten.

Weiterführende Informationen sowie ein eingängiges YouTube-Video finden sich auf der Website www.straldigital.de.
Die Projektfinanzierung endet in 2022; das Projekt sollte aber unbedingt fortgesetzt werden. Während die Förderung aus dem Europäischen Sozialfonds ESF auch für das Folgejahr zugesagt ist, können die bisherigen lokalen Projektpartner den erforderlichen Eigenanteil nicht erneut aufbringen, so dass eine Weiterführung für ein weiteres Jahr nur mit den beantragten städtischen Mitteln möglich ist. In den Folgejahren soll dann eine Weiterführung durch Eigenbeiträge der beratenen Unternehmen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rücksprache mit dem Kämmereiamt gibt es keinen Deckungsvorschlag. Angesichts der Bedeutung des Projekts für die lokale Wirtschaft sollte aber die Verwaltung die Finanzierung ermöglichen.

TOP Ö 9.19

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP: 9.11
Fortsetzung des Projekts „StralDigital“
Einreicher SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0042/2022

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrags AN 0042/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben mit folgendem Wortlaut:

Im Haushalt 2022 der Hansestadt Stralsund werden Mittel in Höhe von 23.000 Euro für die Fortsetzung des Projekts „StralDigital“ bereitgestellt.

Beschluss-Nr.: 2022-VII-03-0817

Datum: 10.03.2022

Im Auftrag

gez. Behrendt

TOP Ö 9.19

Auszug aus der Niederschrift
über die 03. Sitzung der Bürgerschaft am 10.03.2022

Zu TOP: 9.11
Fortsetzung des Projekts „StralDigital“
Einreicher SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0042/2022

Herr Kuhn erläutert den Antrag. Der digitale Einstieg in das Marktgeschehen ist für Einzelhändler unvermeidlich, um am Markt zu bestehen. Das Projekt StralDigital bietet den Einzelhändlern einen günstigen Einstieg in die digitale Vermarktung. Da die Stralsunder Mittelstandvereinigung e.V. die Eigenanteile zur Fortführung des Projekts nicht mehr aufbringen kann, sieht Herr Kuhn Handlungsbedarf durch die Stralsunder Bürgerschaft. Als Deckungsquelle benennt er die Erweiterung der Kreditaufnahme um 23 T €.

Herr Schwarz beantragt für die Fraktion CDU/FDP die Verweisung des Antrages zur Beratung in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben. Im Ausschuss solle das Projekt vorgestellt werden. Er meint, dass auch im laufenden Haushaltsjahr Wege zur Unterstützung gefunden werden könnten.

Herr Haack bezweifelt, ob der Verweisungsantrag sinnvoll ist. Er spricht sich gegen den Antrag AN 0042/2022 aus, da dieser unzureichend formuliert ist und darüber nicht beschlossen werden kann.

Herr Dr. Zabel schlägt Herrn Kuhn vor, den Titel des Antrags in „Fortsetzung des Projekts StralDigital“ zu ändern und dem Verweisantrag zuzustimmen, dann kann das Anliegen im Ausschuss geprüft werden. Bei Einigkeit zwischen den Fraktionen lassen sich aus seiner Sicht auch im laufenden Haushaltsjahr Wege der Finanzierung finden.

Herr Kuhn erklärt sich mit der Vorgehensweise einverstanden.

Herr Dr.-Ing. Badrow begrüßt das physische Engagement des Projekts. Er hält die Unterstützung durch die Hansestadt Stralsund zur Fortführung des Projekts bis Ende des Jahres für möglich und zeigt diesbezüglich eine mögliche Deckungsquelle auf. Details können im Ausschuss diskutiert werden.

Der Präsident stellt die Verweisung des modifizierten Antrags zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrags AN 0042/2022 zur Beratung in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben mit folgendem Wortlaut:

Im Haushalt 2022 der Hansestadt Stralsund werden Mittel in Höhe von 23.000 Euro für die Fortsetzung des Projekts „StralDigital“ bereitgestellt.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2022-VII-03-0817

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

Stralsund, 18.03.2022

TOP Ö 9.19

Auszug aus der Niederschrift
über die 04. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben am 28.04.2022

Zu TOP : 4.2
Fortsetzung des Projekts „StralDigital“
Einreicher SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0042/2022

Herr Buxbaum beantragt Rederecht für Herrn Grundtke und Herrn Lösch, welche beide einstimmig beschlossen werden.

Herr Lösch stellt das Projekt „StralDigital“ anhand einer Präsentation vor, welche als Anlage beigefügt ist.

Herr Lösch teilt mit, dass das Team „StralDigital“ aus zwei Personen besteht. Neben ihm arbeitet Frau Dr. Maria Clauss als Marketinganalystin. Es handelt sich um ein befristetes Projekt, welches im August 2021 startete. Finanziert wurde dies durch den Europäischen Sozialfonds (ESF), der Stralsunder Mittelstandsvereinigung, der IT-Lagune und der IHK Stralsund. Initiiert wurde das Projekt durch die Stralsunder Mittelstandsvereinigung.

Ziel des Projektes ist, Stralsunder Unternehmen mehr digitale Sichtbarkeit zu geben.

Herr Lösch geht im weiteren auf die finanziellen Auswirkungen der kleineren Unternehmen aufgrund der Coronapandemie ein und erörtert den strukturellen Wandel des Einzelhandels am Beispiel von Quedlinburg. Auf Nachfrage von Herrn Adomeit teilt Herr Lösch mit, dass es in Quedlinburg viele Fußgängerzonen gibt. Herr Adomeit sieht dies als eine Ursache an.

Herr Lösch erörtert umfassend den strukturellen Wandel der Wirtschaft. Darüber hinaus geht er auf die Faktoren ein, die die Menschen beim Einkauf steuern und beeinflussen. Er stellt die Orte der digitalen Sichtbarkeit vor und erläutert dies anhand des digitalen Vorreiters, dem Wollladen in Stralsund.

Das Projekt „StralDigital“ erstreckt sich auf die Bereiche Einzelhandel und Tourismus in der Hansestadt Stralsund. Eingangs erhalten die Unternehmen ein Orientierungsgespräch, in welchem der momentane Zustand dargelegt wird. Im Anschluss erfolgt eine Beratung mit Digitalcheck und entsprechenden Handlungsempfehlungen.

Laut Herrn Lösch sind typische Herausforderungen, welche die Unternehmer/innen schildern, die Rechtskonformität der Internetauftritte, Datenschutzbestimmungen, die Sichtbarkeit in den Suchmaschinen und technische Probleme jeglicher Art.

Herr Lösch teilt mit, dass sich ein deutlicher Bedarf für ein 2. Projektjahr von „StralDigital“ ableiten lässt. Für das 2. Projektjahr ist eine Ausweitung der beratenden Unternehmen angestrebt sowie die Erweiterung der Beratungsinstrumente. Auch sollen eine lokale Community entstehen sowie praxisnahe Workshops.
Herr Grundke teilt abschließend mit, dass diese Projektidee während der Coronapandemie entstanden ist. Viele Menschen wussten nicht, welche Geschäfte geöffnet haben oder beispielsweise „Click & Collect“ anbieten.
Er erläutert die aktuellen Herausforderungen von Einzelunternehmern, wie z.B. Corona Auswirkungen, Lieferengpässe, steigende Energiekosten, Amazon etc.

Herr Grundke erachtet es als wichtig, dass die IT-Dienstleister vor Ort bei „StralDigital“ mit eingebunden werden. Er wirbt um Zustimmung des Antrags, damit u.a. eine lebendige Altstadt erhalten bleibt.

Auf Nachfrage von Herrn Kuhn teilt Herr Lösch mit, dass Anfragen von Unternehmen aus dem Umland (5 bis 10 km) vorliegen. Herr Grundke fügt hinzu, dass sich dieser Förderantrag ausschließlich auf Stralsunder Unternehmen bezieht.

Herr Buxbaum möchte erfahren, für welchen Bereich die beantragten 23.000 EUR verwendet werden. Daraufhin teilt Herr Lösch mit, dass es sich hierbei um den Eigenanteil des Projektes handelt, damit weitere EU-Mittel beantragt werden können. Der Eigenanteil wird hauptsächlich für Personalkosten verwendet. Auf weitere Nachfrage von Herrn Buxbaum merkt Herr Lösch an, dass der Eigenanteil vermutlich bei 25 bis 30 Prozent der Gesamtfinanzierung liegt. Die Richtlinie wurde bisher noch nicht veröffentlicht.

Herr Kuhn gibt zum Vorschlag einen entsprechenden QR-Code am Eingang der Geschäfte anzubringen. Sollte das Geschäft bereits geschlossen sein, kann der Kunde mit Hilfe des QR-Codes „in das Geschäft gehen“ und/oder der/die Geschäftsinhaber/in kann Kontakt mit dem Besucher/in aufnehmen.

Herr Ruddies sieht dieses Projekt als sehr sinnvoll an. Er möchte wissen, wie sich die Zukunft des Projektes gestaltet. Herr Grundke teilt dazu mit, dass dieses Projekt einmalig für ein Jahr verlängert werden kann. Im Anschluss muss eine Verstetigung erfolgen. Herr Lösch fügt hinzu, dass ein Netzwerk entstehen soll, in welchem sich die Community untereinander hilft. Es wird mit dem 2. Projektjahr ein Fundament gesetzt.

Auf Nachfrage von Herrn Sobottka teilt Herr Lösch mit, dass perspektivisch gesehen eine Plattform entsteht, in welchem die Anbieter zusammengefasst dargestellt werden.
Herr Grundke erachtet eine allgemeine Stralsund App für Einwohner und Touristen als sehr förderlich und hilfreich.

Es gibt keine weiteren Fragen.

Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass sich Herr Werner als Befangen nach § 24 KV M-V erklärt.

Herr Buxbaum stellt den Antrag zur Abstimmung.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich einstimmig für den Antrag AN 0042/2022 aus.

Der Antrag wird mit der Empfehlung des Ausschusses der Bürgerschaft am 09.06.2022 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Madlen Zicker

Stralsund, 23.05.2022

TOP Ö 9.20

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0068/2022
öffentlich

Titel: Wahl zweier Mitglieder in den Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Frau Kerstin Friesenhahn und Frau Anne Zabel werden als Mitglieder in den Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung gewählt.

Begründung:

Die Plätze im Ausschuss sind vakant.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.21

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0069/2022
öffentlich

Titel: Wahl zweier Vertreter in den Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Frau Heike Corinth und Frau Kathrin Ruhnke werden als Vertreterinnen in den Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung gewählt.

Begründung:

Die Plätze im Ausschuss sind vakant.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.22

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0070/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines Mitglieds in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Henrik Gotsch wird als Mitglied in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben gewählt.

Begründung:

Der Platz im Ausschuss ist vakant.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.23

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0071/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines Vertreters in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Christian Meier wird als Vertreter in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben gewählt.

Begründung:

Der Platz im Ausschuss ist vakant.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.24

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0072/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines Mitglied in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Andreas Redlich wird als Mitglied in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung gewählt.

Begründung:

Der Platz im Ausschuss ist vakant.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.25

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0073/2022
öffentlich

Titel: Wahl einer Vertreterin in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	17.05.2022
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Frau Kerstin Friesenhahn wird als Vertreterin in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung gewählt.

Begründung:

Der Platz im Ausschuss ist vakant.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 9.26

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0075/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines Mitgliedes in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Fraktion AfD

Federführung:	Fraktion AfD	Datum:	19.05.2022
Einreicher:	Fraktion AfD		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Dario Seifert wird als Mitglied in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung gewählt.

Begründung:
Der Sitz ist vakant.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Frank Fanter
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 9.27

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0077/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	24.05.2022
Einreicher:	Kühl, Andrea		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Frau **Olga Fot** wird als stellvertretendes Mitglied in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung gewählt.

Begründung:

Der Sitz ist derzeit vakant.

TOP Ö 9.28

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0078/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes in den Betriebsausschuss
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	24.05.2022
Einreicher:	Kühl, Andrea		

Beratungsfolge	Termin	

Beschlussvorschlag:

Herr **Eike Maiwald** wird als stellvertretendes Mitglied in den Betriebsausschuss gewählt.

Begründung:

Der Sitz ist derzeit vakant.

TOP Ö 9.29

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0079/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes in den Ausschuss für Stadtmarketing
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	24.05.2022
Einreicher:	Kühl, Andrea		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Frau **Maria Quintana Schmidt** wird als stellvertretendes Mitglied in den Ausschuss für Stadtmarketing gewählt.

Begründung:

Der Sitz ist derzeit vakant.

TOP Ö 9.30

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0080/2022
öffentlich

Titel: Wahl eines stellvertretenden Mitgliedes für die Mitgliederversammlung des Städte- und Gemeindetages
Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Federführung:	Fraktion DIE LINKE	Datum:	24.05.2022
Einreicher:	Kühl, Andrea		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Herr **Eike Maiwald** wird als stellvertretendes Mitglied für die Mitgliederversammlung des Städte- und Gemeindetages gewählt

Begründung:

Der Sitz ist derzeit vakant.

TOP Ö 12.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0024/2022
öffentlich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

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

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

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

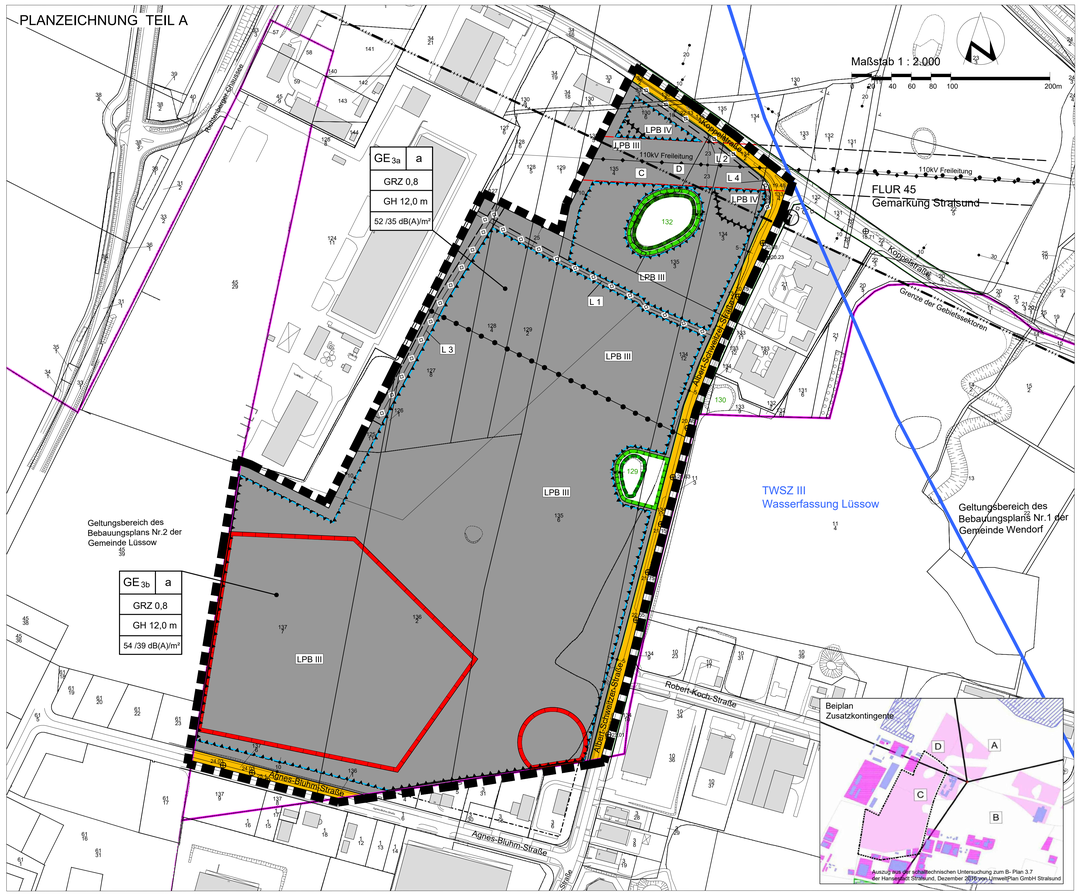
Termine/ Zuständigkeiten:
Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft
Termin: ca. 1 Monat nach Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

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

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

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

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



Planzeichenerklärung

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

I. Festsetzungen

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

GE — **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

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

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

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

a — **abweichende Bauweise**

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Grenze der Trinkwasserschutzzone III

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

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

Sonstige Festsetzungen

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

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

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

Freihaltebereich entlang von Versorgungsleitungen

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

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

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

Abgrenzung von Baugebieten

II. Plangrundlagen/ Darstellungen ohne Normcharakter

Stadt- bzw. Gemeindegrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

135/6 — **Flustücksbezeichnung**

10 — **Bemaßung**

oberirdische Leitung

unterirdische Leitung

III. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

129 — **Nr. des Geschützten Biotopes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Anlage von Pufferstreifen um gesetzlich geschützte Biotope

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung
- entgegen II.1. für die Dacheindeckung der Dächer Materialien mit glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen (ausgenommen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie) verwendet und/ oder
- entgegen II.2. Werbeanlagen errichtet, die die im Baugebiet jeweils festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.
Die genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

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

1. Bodendenkmalpflege

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

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

2. Trinkwasserschutzzone

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

3. Alleenschutz

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

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

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

2. Grünordnungsplan

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

3. Externer Ausgleich

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

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

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

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

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

4. Artenschutz

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

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

5. Bodenschutz

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

6. Plangrundlage

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

7. DIN-Vorschriften (zu Textliche Festsetzung 1.2)

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

Verfahrensvermerke

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

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

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

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

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

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

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

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

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

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

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

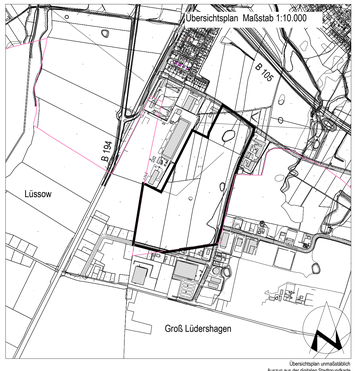
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung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

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3.7
Gewerbegebiet Stralsund Süd

April 2022



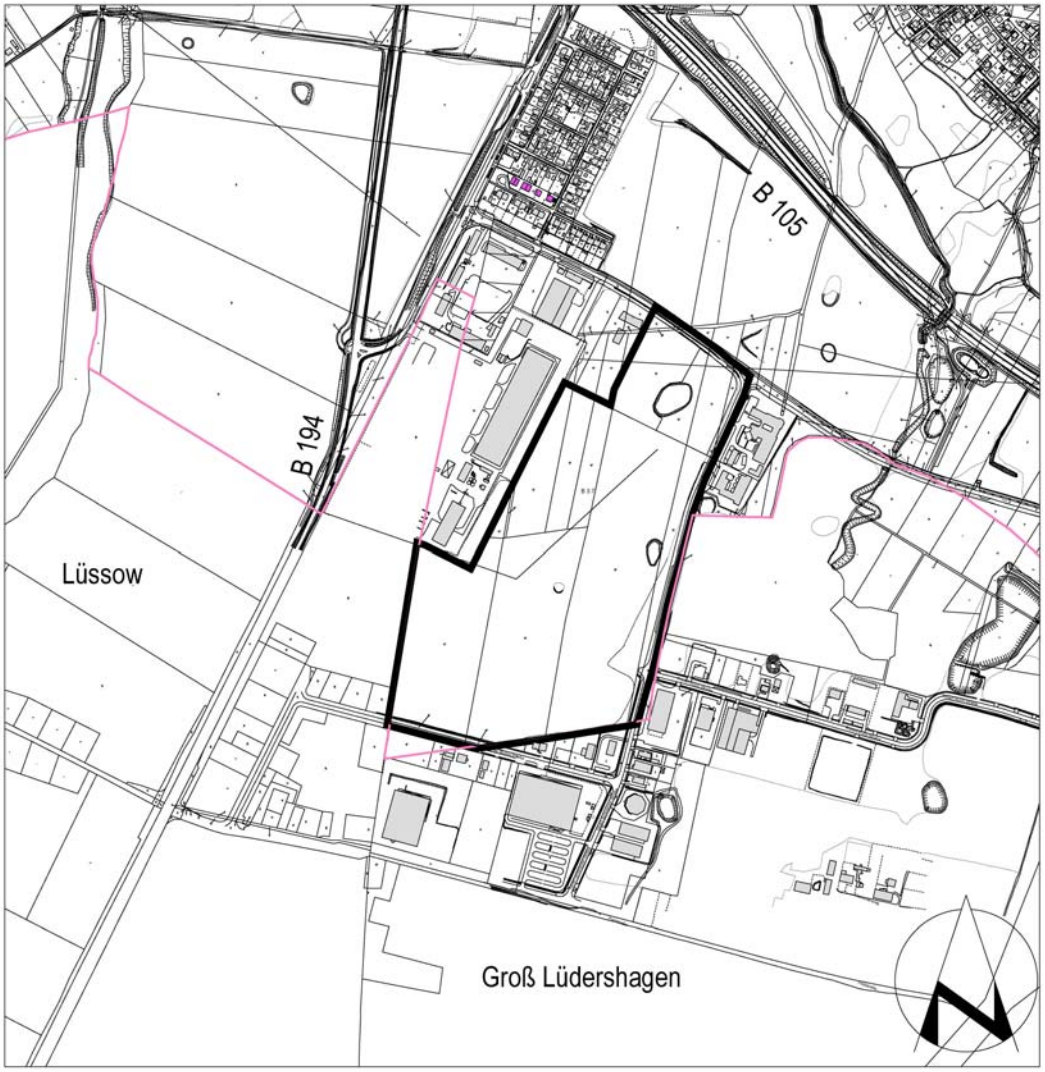
Übersichtsplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.1

Bebauungsplan Nr. 3.7
Gewerbegebiet Stralsund Süd

Begründung vom April 2022



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG **4**

1 PLANUNGSANLASS **4**

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

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes **5**

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN **5**

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

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

3 PLANUNGSINHALTE **8**

3.1 Art der baulichen Nutzung **8**

3.2 Maß der baulichen Nutzung **11**

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

3.4 Verkehrserschließung **11**

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

3.6 Immissionen **16**

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

3.8 Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte **20**

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

3.10 Nachrichtliche Übernahmen **21**

4 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE 22

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 23

5.1 Bodenordnende Maßnahmen 23

5.2 Verfahrensablauf 23

5.3 Kosten und Finanzierung 23

6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 23

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wird örtlich begrenzt:

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

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

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

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

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

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

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

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

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

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

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

2.2.2 Nutzung und Bebauung

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

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

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

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

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

2.2.5 Baugrundverhältnisse

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

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

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

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

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und von Bebauung freizuhaltende Flächen

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

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

3.4 Verkehrserschließung

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

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

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

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

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

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

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

3.5.3 Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers

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

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

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

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

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

3.5.4 Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

3.5.5 Erdgas- und Fernwärmeversorgung

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

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

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

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

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

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

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

3.5.6 Anlagen der Telekommunikation

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

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

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

3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

3.6 Immissionen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Grünordnung

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

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

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

3.7.1 Geschützte Biotope

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

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

3.7.2 Geschützte Alleen und Baumreihen

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

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

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

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

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

3.7.4 Eingriff und Ausgleich

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

Folgende externe Kompensationsmaßnahmen sind geplant:

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

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

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

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

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

3.7.5 Artenschutz

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

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

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

3.8 Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte

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

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

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

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

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

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

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

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

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

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

Die Schutzzone III umfasst das restliche Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage.

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

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

4 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

5.2 Verfahrensablauf

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

5.3 Kosten und Finanzierung

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

6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

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

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

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

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

Artenschutz

Insektenschutz

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

Schutz von Brutvögeln

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

Bodenschutz

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

Kampfmittel / Munition

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

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

Hansestadt Stralsund, den ……

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr. -Ing. Alexander Badrow LS

Teil II der Begründung: Umweltbericht

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

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

Stand: April 2022

Erstellung der Unterlagen:

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

Landschaftsarchitekt Christian Beste
M. Sc. Isabel Hohmann

Inhalt:

1 Einleitung 4

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 4

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Plans 4

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

1.2.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes 5

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen 8

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 10

2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil) 10

2.2 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang 11

2.3 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet 13

2.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes 13

2.3.2 Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume 13

2.3.3 Naturraum, Boden, Wasser, Klima / Luft 16

2.3.4 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes 18

2.3.5 Landschaft 18

2.3.6 Biologische Vielfalt 19

2.3.7 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung 20

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 21

2.3.9 Vermeidung von Emissionen 21

2.3.10 Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen 22

2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie 22

2.3.12 Sonstiges 22

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

2.4.1 Bewertungsmethodik 23

2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung - Wirkungsprognose 24

2.4.3 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB 29

2.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 30

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

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 32

3 Zusätzliche Angaben 33

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 33

3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 33

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

4 Quellenangaben 34

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 35

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Festsetzungen des Bebauungsplans 4

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

Tabelle 3: Bewertung des Ausmaßes der Auswirkungen 23

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

Tabelle 5: Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 24

Tabelle 6: Überwachung der Umweltauswirkungen 33

Abbildung 1: Untersuchungsräume der Umweltprüfung 11

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

Abbildung 3: Lage der Maßnahmen E1 und E2 32

1 Einleitung

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

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

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

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

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

Tabelle 1: Übersicht der Festsetzungen des Bebauungsplans

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

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

[1] siehe Planzeichnung

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

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

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

1.2.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

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

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

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

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

2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)

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

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

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

2.2 Geplanter Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

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

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

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

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

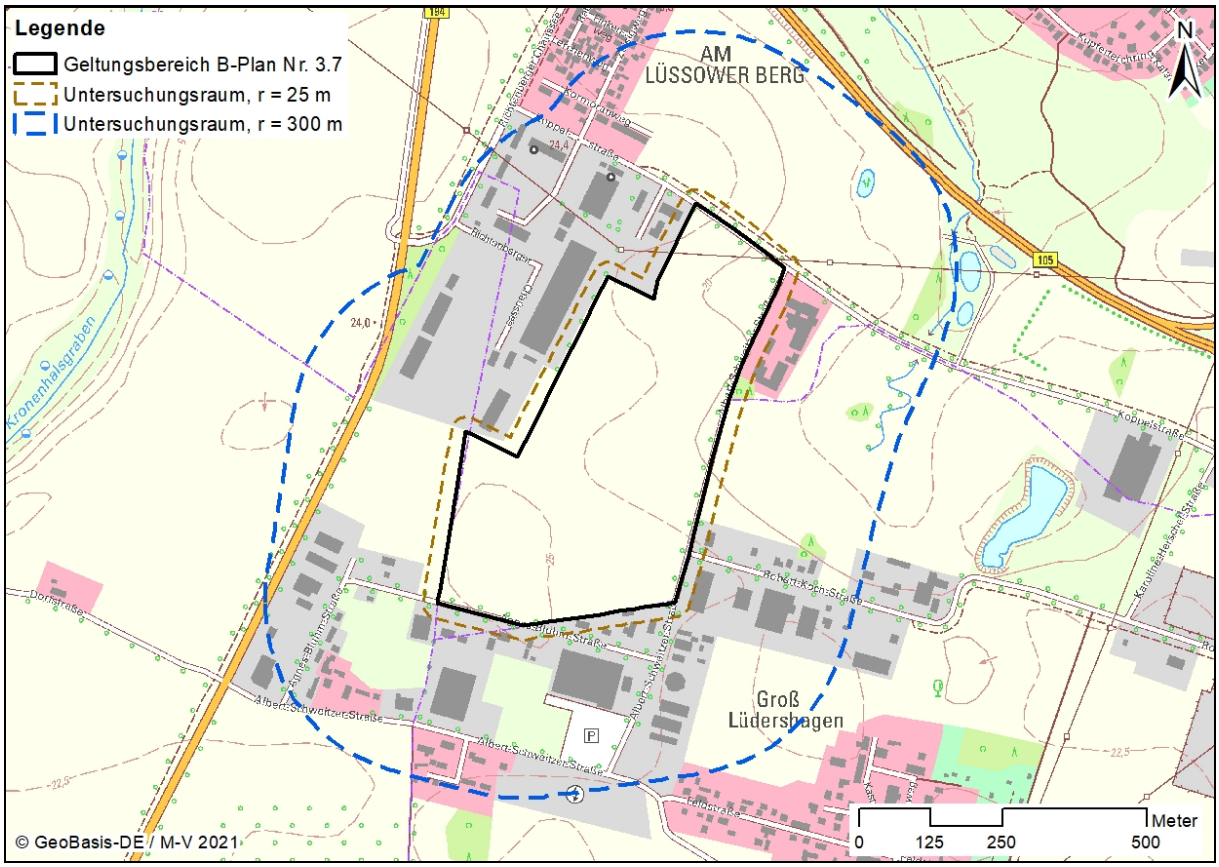


Abbildung 1: Untersuchungsräume der Umweltprüfung

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

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

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

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

Folgende besondere Untersuchungen werden durchgeführt:

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

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

2.3 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet

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

2.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

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

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

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

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

2.3.2 Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

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

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

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

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

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

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

Faunistische Funktionen

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

<u>Brutvögel</u>

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

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

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

Rastvögel

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

Fledermäuse

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

Amphibien und Reptilien

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

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

Landsäuger

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

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

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

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

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

2.3.3 Naturraum, Boden, Wasser, Klima / Luft

Naturraum

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

Boden

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

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

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

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

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

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

Wasser

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

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

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

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

Klima / Luft

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

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

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

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

2.3.4 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

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

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

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

2.3.5 Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.7 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

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

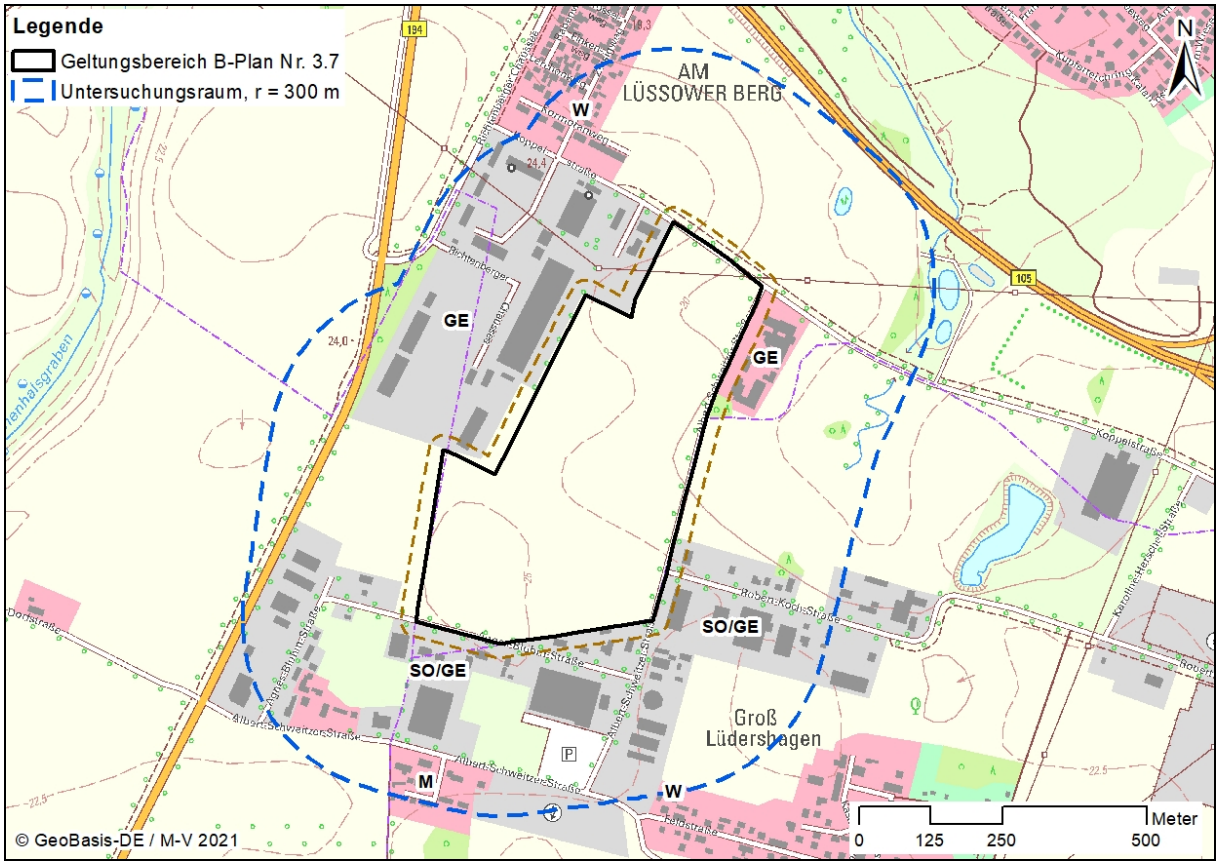


Abbildung 2: Nutzungen im 300-m-Untersuchungsraum (W: Wohnbauflächen, GE: Gewerbegebiet, SO: Sondergebiet, M: Gemischte Bauflächen)

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

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

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

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

2.3.9 Vermeidung von Emissionen

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

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

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

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

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

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

Diese betragen für

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

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

2.3.10 Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen

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

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

2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Das Planvorhaben dient nicht der Erzeugung oder Nutzung von Energie.

2.3.12 Sonstiges

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

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

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

2.4.1 Bewertungsmethodik

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

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

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

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

Tabelle 3: Bewertung des Ausmaßes der Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung - Wirkungsprognose

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

Tabelle 5: Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

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

2.4.3 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

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

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

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

2.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

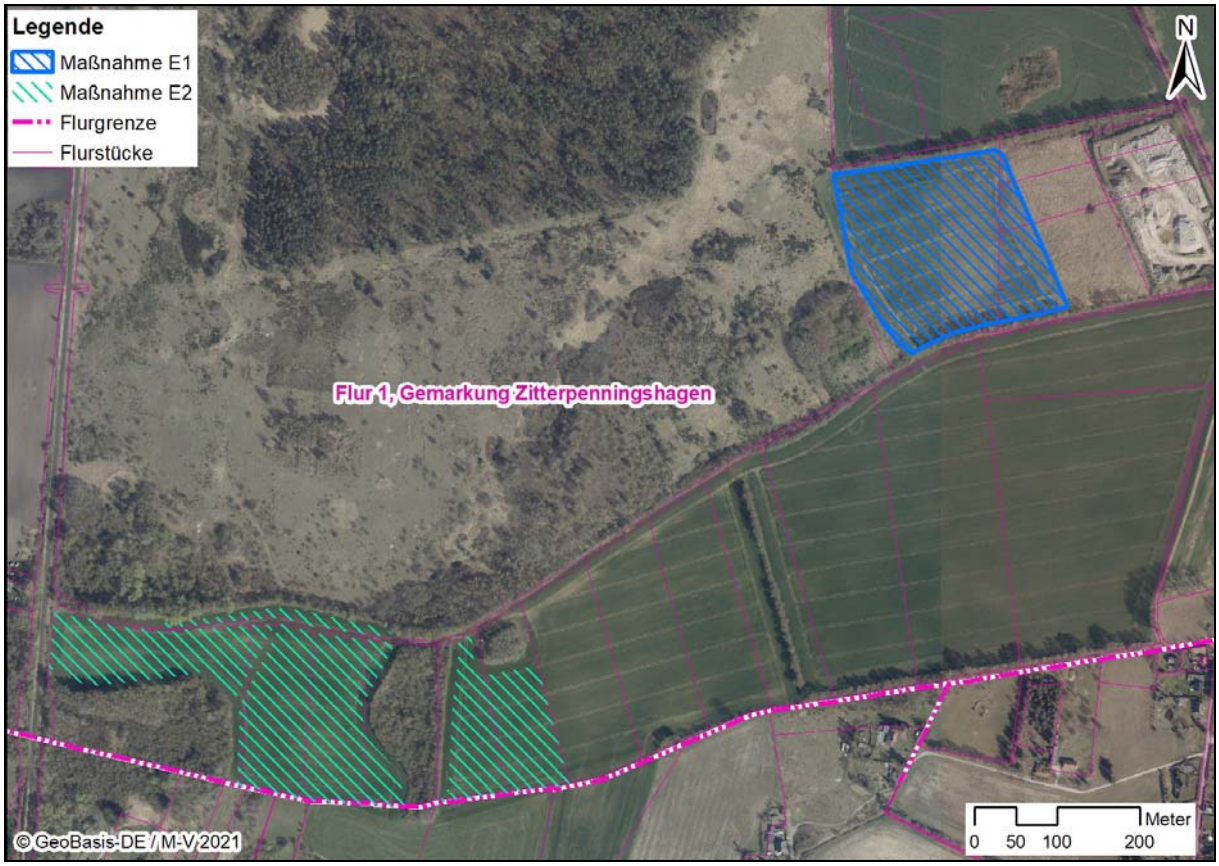


Abbildung 3: Lage der Maßnahmen E1 und E2

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung enthält die Grünordnerische Begründung.

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

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

3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden keine Schwierigkeiten.

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

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

Tabelle 6: Überwachung der Umweltauswirkungen

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

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

4 Quellenangaben

Literatur / Internet

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

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

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

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

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

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

Daten / Karten / Pläne / Gutachten

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

GEMEINDE WENDORF (2001): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf

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

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

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

HANSESTADT STRALSUND (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis der Umweltprüfung entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

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

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

Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“

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

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

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

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

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

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

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

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

	dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“ Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Anlage: Lagepläne	
17	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Stellungnahme vom: 08.02.2022 Stellungnahme Nr.: S01121141 Externe Kompensationsmaßnahme E2, Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2 und 113/1, Gemarkung Zitterpenningshagen 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. 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. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits an das zuständige Amt für stadtwirtschaftliche Dienste der Hansestadt Stralsund weitergeleitet, welches die Kompensationsmaßnahme E 2 durchführt.

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

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

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

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

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

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

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

	innere, noch äußere Erschießungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen oder etwaiger Umverlegungen von Bestandssystemen für TW/RW/SW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt.	
	<u>Grundlegende technische Anforderungen</u> Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt. Bei notwendigen Umverlegungen ist insbesondere darauf zu achten, dass die Trinkwasserversorgung stabil gehalten werden muss, respektive sind die entsprechenden Ringsysteme wiederherzustellen. Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bestandsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Sollte eine spätere Umverlegung oder ein zusätzlicher Anschluss an das Regenwassersystem notwendig sein, sind die Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
	<u>Bestandsunterlagen</u> Im dargestellten Plangebiet befinden sich Anlagen unseres Unternehmens. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planausschnitte mit eingetragenen Leitungen und Anlagen. Bitte prüfen Sie durch Einsichtnahme in unsere Unterlagen, ob unter Einhaltung der Richtlinien über Sicherheitsabstände zwischen den geplanten Maßnahmen und unseren Leitungen und Anlagen noch der entsprechende freie Raum vorhanden ist. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab.	Gemäß den Bestandsunterlagen befinden sich Leitungen der REWA im öffentlichen Straßenraum der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße und der Agnes-Bluhm-Straße.
	<u>Anlagen</u> - Planauszug REWA - Hydrantenplan	
44	**Landkreis Vorpommern-Rügen** Stellungnahme vom: 07.02.2022	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TOP Ö 12.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 21.04.2022

Zu TOP: 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

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

Stralsund, 12.05.2022

TOP Ö 12.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0030/2022
öffentlich

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 Zufahrtsbereich errichtet. Im Zufahrtsbereich 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. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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

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

TGa — Tiefgarage

P — ruhender Verkehr

Mü — Aufstellfläche nur zur Abholung von Haushaltsmüll

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD — Dachform: Flachdach

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Zufahrt

4.0m — Maßkette/Bemaßung

Rampe - Einfahrt zur Tiefgarage

Feuerwehrzufahrt

priv — privater Stellplatz

III. PLANGRUNDLAGE

46/10 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer mit ○ vermarkten und · unvermarkten Grenzpunkten

58 — Gebäude mit Hausnummer

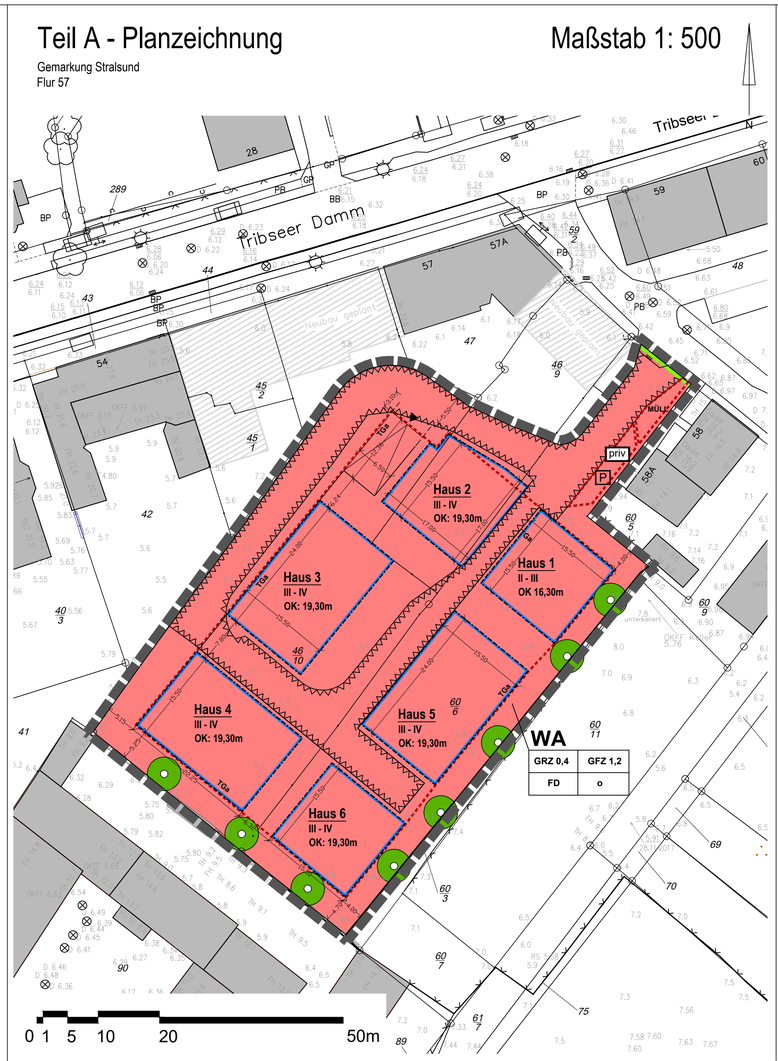
5.9 — natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 92

Zaun

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 500

Gemarkung Stralsund
Flur 57



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 Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter
www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter
https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat 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

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ am ..... wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

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

Hansestadt Stralsund, den .....
Der Oberbürgermeister

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

Die Satzung über den 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.

Teil B - textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.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

I.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 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.

I.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.

I.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)

I.1.5) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

I.2) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.2.1) Pflanzstandorte

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

I.2.2) 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 zu pflanzen.

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

I.3) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

I.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.

I.3.2) Balkongeländer

Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

I.1.3) Dächer

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

I.3.4) Dachbegrünung

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

I.3.5) Energieanlagen

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

II. Hinweise

II.1) Bodendenkmale

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

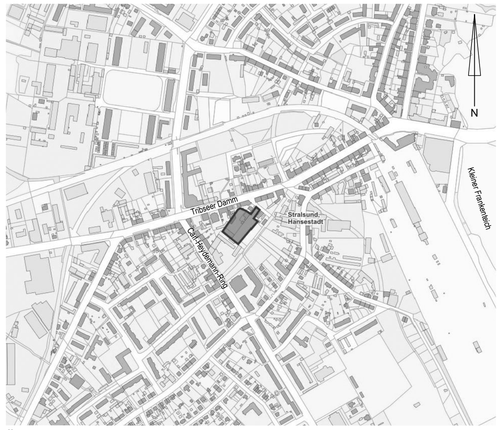
II.4) Plangrundlage

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 DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89. Längenmaße und Höhenangaben in Meter.

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

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur — Hansestadt Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.2

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
- Einfahrt Tiefgarage
- Spielplatz
- Hoffläche
- befestigte Hoffläche, Wege
- priv — private Verkehrsfläche
- P — privater Parkplatz
- Baum Neupflanzung
- Tiefgarage
- Gebäude, Neubau
- hervorspringende Bauteile (Balkone)
- Dachbegrünung
- III — Anzahl Vollgeschosse
- 5.8 — natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 92
- Zaun
- 134/13 — Flurstücksgrenzen mit -nummer
- 4.0 — Maßkette / Bemaßung in Metern

Innenhofansicht 1 I Ansicht von Nordwesten



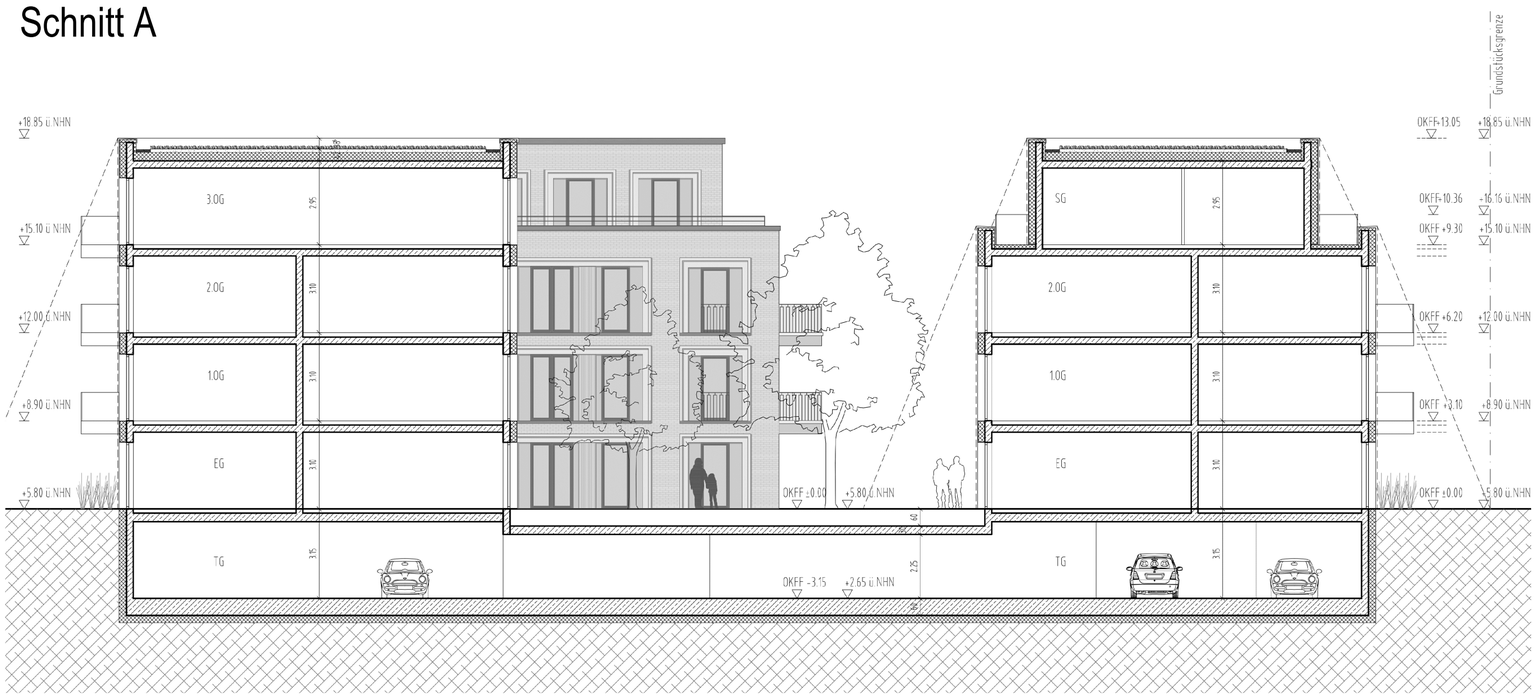
Innenhofansicht 2 I Ansicht von Südwesten



TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN / 08.02.2021

Maßstab der Ansichten: 1:300

Schnitt A



TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN / 08.02.2021

Maßstab 1: 150

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

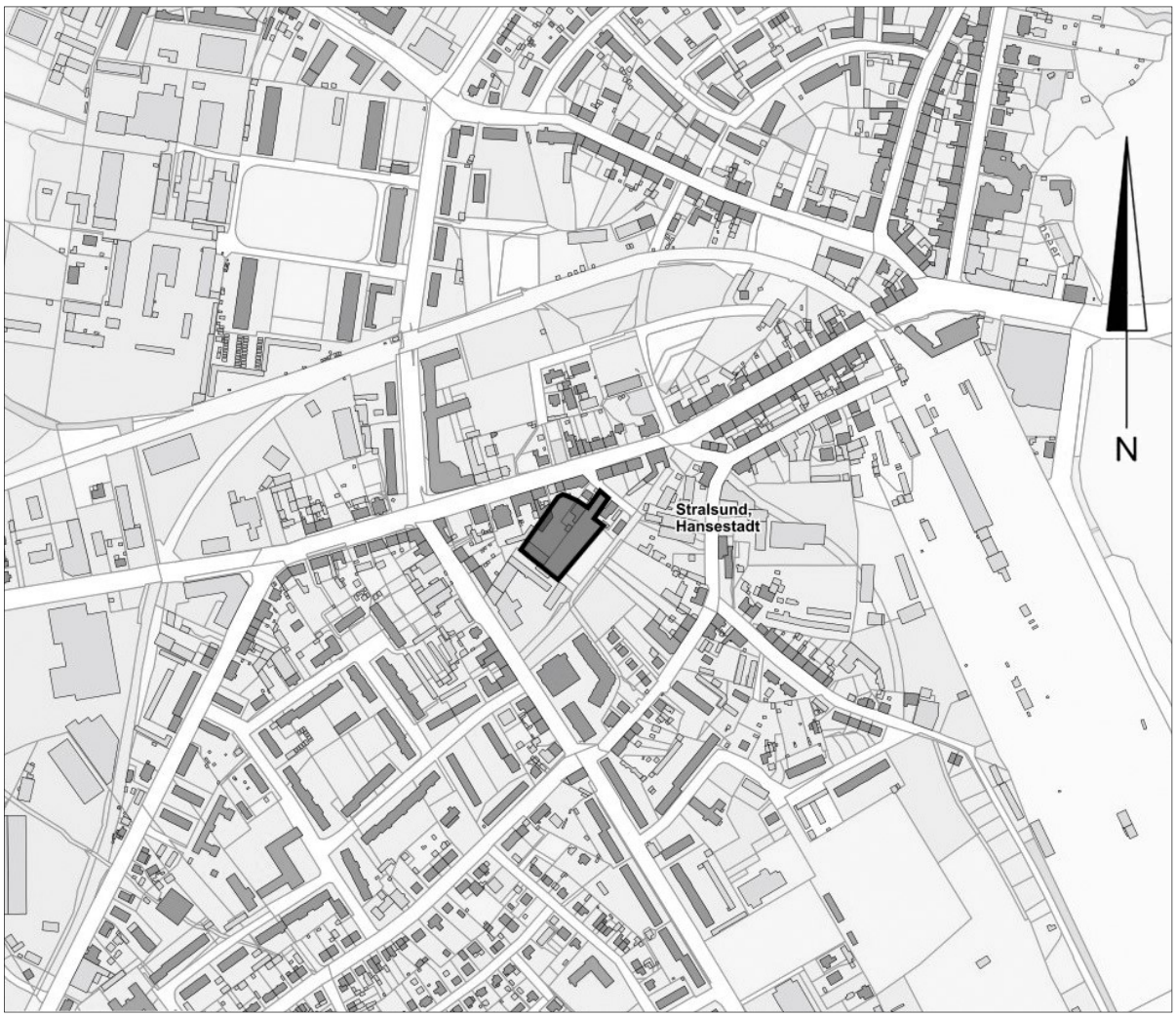
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002
Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.2

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

Begründung

April 2022



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

UNESCO
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Bearbeitung:

stadtbau.architekten[nb]
architekt lutz braun | johannesstraße 1 | 17034 Neubrandenburg | Tel. 0395 363171-52 | 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 Frau Wunderlich E-Mail: 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
Beratende Fachplaner:	**Kunhart Freiraumplanung** Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 / 422 51 10 Kerstin Manthey-Kunhart Email: kunhart@gmx.net
Datum:	April 2022
Stand:	Satzung

Begründung

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

INHALT

TEIL I - BEGRÜNDUNG 8

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 m² 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.

<u>Gemeindliche Zielsetzung</u>

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 m² 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 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, Möskenweg 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 beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.

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 km² 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.

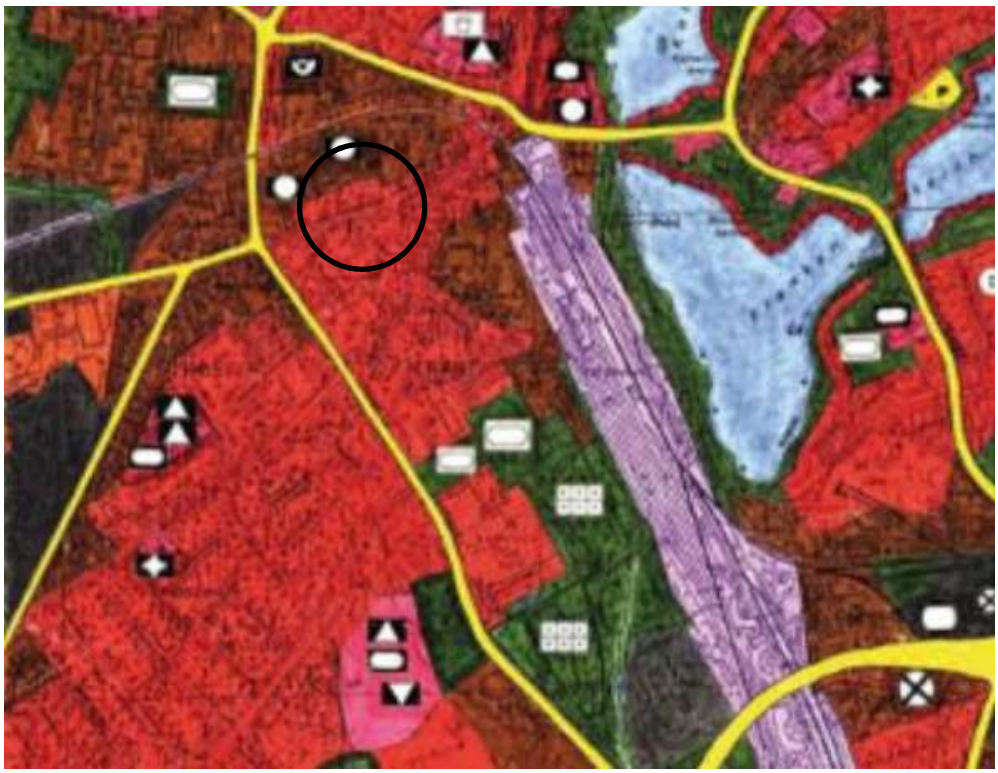
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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 Bebauungsplanes 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

Verkehrserschließung

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 Feuerwehrzufahrt

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

Darin ist die Feuerwehrzufahrt 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 Landkreises 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 immissionsschutzrechtliche 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.“

Anlagenlärmeinwirkungen 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 Bebauungskonzept 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.

Aushubboden, der den Zuordnungswert ≥ 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-architektonisches 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 Zufahrtsbereich errichtet
- zentrale Müllsammelstelle; dieses wird ermöglicht durch eine interne Bewirtschaftung/ Hausmeisterdienste für die Wohnanlage; der Standort ist im Zufahrtsbereich 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 CO2 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 "Feuerwehrzufahrt" 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)

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

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

Acer palmatum ‘Dissectum Garnet’	Roter Schlitzahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula nana	Zwergbirke
Ceanothus delilianus ‘Gloire de Versailles’	Hellblaue Säckelblume
Clematis montana ‘Rubens’	Waldrebe

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

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

Acer platanoides 'Columnare' bis 10 m	Säulenahorn
Carpinus betulus fastigiata bis 15 m	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus Obelisk bis 6 m	Säulen-Blumenesche
Prunus serrulata 'Amanogawa' bis 7 m	Säulen-Nelkenkirsche
Quercus robur '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 Feuerwehrzufahrten 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 ≥ 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 flurgleich 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 Bauschuttaufbereitungsanlage 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 Auskunftsersuchen 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 m²	0,4	1.848	2.772	3.696
Gesamtgebiet	4.620 m²				

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 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.

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.

7 Verfahrensablauf

– Aufstellungsbeschluss	20.06.2019
– Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	15.09.2019
– frühzeitige Unterrichtung	23.03. – 12.04.2021
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.09.2021
– Öffentliche Auslegung	05.11. – 06.12.2021
– Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 29.10.2021
– Satzungsbeschluss, Rechtskraft	.....

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 - LPlG)** 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; (BGBI. 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 Belange 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
Einwender					
66	Einwender 1	16.04.2021 23.11.2021			x

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
0	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Stellungnahme vom 20.12.2021 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. 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).	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.“

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

	Projektteam: Tom Malchow, Allegra Lorenz,	
	Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung [3] begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise. 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. 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. 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. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Autoren, Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER mbH überprüft mit den angegebenen Daten. Im Ergebnis erfolgt folgende Aussage: Durch die erhöhten Verkehrszahlen auf dem Carl-Heydemann-Ring ergeben sich geringfügige Pegelerhöhungen im Plangebiet, die jedoch keine Auswirkungen auf die Planung haben. Es ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 56 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts. 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. 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. 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.
5	Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom 11.11.2021 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 §	Keine Abwägung erforderlich.

	3 des Gesetzes über die Eisenbahn-verkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das in Rede stehende Vorhaben liegt in einiger von Eisenbahnstrecken. Daher sehe ich keine Betroffenheit des Eisenbahn-Bundesamtes und es bestehen aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken.	
8	Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee; Stralsund Stellungnahme vom 22.11.2021 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.	Keine Abwägung erforderlich.
9	Bergamt Stralsund Stellungnahme vom 02.12.2021 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. 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. Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.

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

	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. Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß §2O LWaldG Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.	
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 05.11.2021 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: 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. 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. In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.

	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). Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeveränderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. 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. 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“ (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder der unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung	

	mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bezüglich konkreterer Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird Herr Köhnke, Projektmanager Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten. E-Mail: f.koehnke@telekom.de Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.	
17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 01.12.2021 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. 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. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.
18	50Hertz Transmission GmbH	

	Stellungnahme vom 09.11.2021 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. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Keine Abwägung erforderlich.
20	Amt Niepars für Gemeinde Steinhagen Stellungnahme vom 07.12.2021 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. Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/70/279 der Gemeinde Steinhagen erteilt.	Keine Abwägung erforderlich.
21	Amt Niepers für Gemeinde Lüssow Stellungnahme vom 13.12.2021 die Gemeinde Lüssow hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben. Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/50/198 der Gemeinde Lüssow erteilt.	Keine Abwägung erforderlich.
22	Amt Niepars für Gemeinde Wendorf Stellungnahme vom 07.12.2021 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.	Keine Abwägung erforderlich.

	Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/90/173 der Gemeinde Wendorf erteilt.	
23	Amt Niepars für Gemeinde Pantelitz Stellungnahme vom 07.12.2021 die Gemeinde Pantelitz hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben. Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/20/214 der Gemeinde Pantelitz erteilt.	Keine Abwägung erforderlich.
28	Hansestadt Greifswald Stellungnahme 15.11.2021 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. 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.	Keine Abwägung erforderlich.
29	E.ON edis AG Stellungnahme vom 10.11.2021 Wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 30.11.2021 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür. Wir betreiben in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.	Keine Abwägung erforderlich.

32	GDMcom mbH Stellungnahme vom 08.11.2021 bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: **Anlagenbetreiber - Hauptsitz - Betroffenheit – Anhang** Erdgasspeicher Peissen GmbH - Halle - nicht betroffen - Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet ThüringenSachsen) ¹ Schwaig b. -Nürnberg - nicht betroffen - Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH ² - Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein VNG Gasspeicher GmbH ² - Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein	Keine Abwägung erforderlich.
33	SWS Telnet GmbH Stellungnahme vom 08.11.2021 im geplanten B-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.	Keine Abwägung erforderlich.
34	REWA GmbH Stralsund Stellungnahme vom 29.12.2021 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. Die REWA GmbH gab folgende Mitteilung per Mail:	Niederschlagswasserbeseitigung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.

	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 wer-den soll, weshalb an dieser Stelle der Anschluss gewählt worden ist. Über diesen Anschluss können bei Vollfüllung maximal 87 l/s eingeleitet werden. Da der Anschluss-punkt außerhalb der B-Plan-Grenzen liegt, sind hier entsprechende Grunddienstbarkeiten zwischen den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümern notwendig. 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. 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. REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH“ (Mail vom 20.01.2022)	Der Vorhabenträger erklärt dazu, dass diese Dimensionen ausreichend sind und er das bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigen wird.
	REWA, Bereitstellung von Löschwasser: „Wir können im Bereich des Vorhabengebiets den Löschwasserbedarf von 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz decken. Anbei habe ich Ihnen einen Planauszug mit den Standorten und Prüfwerten der Hydranten beigefügt.“	Bereitstellung der Löschwassermenge: Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden.

35	IHK zu Rostock Stellungnahme vom 02.12.2021 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.	Keine Abwägung erforderlich
39	Wasser- und Bodenverband Barthe/ Küste Stellungnahme vom 30.11.2021 im Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung, die derzeit durch unseren Verband unterhalten werden. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verein abzustimmen.	Keine Abwägung erforderlich
47	Landkreis Vorpommern -Rügen FB 2/ FD 31 Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz Stellungnahme vom 03.12.2021 **<u>Brand- und Katastrophenschutz</u>** Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: ▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; ▪ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), ▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von	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 Feuerwehrzufahrten im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend angepasst Die im Anstrich 2 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet. Der Hinweis zur ordnungsgemäßen Kennzeichnung wird in die Begründung aufgenommen.

	300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 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. Zu den Flächen der Feuerwehr sind Rücksprachen mit der Berufsfeuerwehr Stralsund zu nehmen.	Die im Anstrich 3 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird in diesem erschlossenen Stadtteil sichergestellt. Das teilte die REWA GmbH in der Mail vom 20.01.2022 mit. 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.
50	Landkreis Vorpommern Rügen - FB 3/ FD 41 Kataster und Vermessung Stellungnahme vom 03.12.2021 **<u>Kataster und Vermessung</u>** Die Prüfung des o.g. B-Planentwurfs bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: **Planzeichnung Teil A** Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die Flurstücksnummer 60/9 ist zu ergänzen. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt.	<u>Kataster und Vermessung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummer 60/9 wird ergänzt. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden unterschieden. Die Vermessungsgrundlage wird ergänzt, ebenso die Legende. Die Benennung des Plangebietes wird ergänzt durch Angabe der Gemarkung und der Flur.
51	Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 43 Bau und Planung Stellungnahme vom 03.12.2021 **<u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u>** 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.	Keine Abwägung erforderlich.

	Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Innenbereichsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.	
52	Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 44 Umwelt/ Wasserwirtschaft / Naturschutz/Umweltschutz Stellungnahme vom 03.12.2021 **<u>Bodenschutz</u>** Hinweise: 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. 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. 2. Im Übrigen werden Aufschüttungsbereiche mit einer Mächtigkeit von	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden um die Hinweise ergänzt. Sie sind für die weiterführende Planung und die Bauausführung relevant.

	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/Ab-fällen, 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. Aushubboden, der den Zuordnungswert ≥ 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. <u>In den Planunterlagen, im Teil B, sollten folgende textliche Festsetzungen aufgenommen werden:</u>		

	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.	Die Hinweise sind für den sicheren Umgang mit dem Schutzgut Boden von Bedeutung. Es erfolgt eine Übernahme unter Textteil B, unter Punkt II. Hinweise.
	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 flurgleich 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.	Niederschlagswasser Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden die Aussagen in der Begrünung 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.	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. <u>Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben</u> 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.
	<u>Naturschutz</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Entwurf.	**<u>Naturschutz</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Artenschutz Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet.	**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 beauftragen 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 Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."	besondere im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich, auszuschließen, wurde höchstvorsorglich eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme in den B-Plan aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.
	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.	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).
	Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan möglicherweise nicht vollzugsfähig ist – in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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)
	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	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 weißt folgende Punkte auf, die vor einer artenschutzrechtlichen Genehmigung geklärt. werden müssen und entsprechend auch im Aufstellungsverfahren zum B-Plan berücksichtigt werden müssen:	Verbotstatbestand ausgelöst werden konnte.
	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 Schwalbennester, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten?	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.	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.
	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 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 Brüthabitat 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).	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.
	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 Baufeldberäumung 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.	Den Hinweisen wird nicht zugestimmt. Die Vorhabenwirkungen sind nicht geeignet, den benachbarten Keller zu beeinträchtigen.
	Da das analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzei-	Den Hinweisen wird teilweise zugestimmt.

	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) Die in der Artenschutztabelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005). Eine Abstimmung mit der zuständigen UNB wird daher dringend empfohlen.	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: „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 Baufeldfreimachtung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.“
53	Landkreis Vorpommern- Rügen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft **<u>Abfallwirtschaft</u>** Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zur o.g. Satzung wie folgt Stellung: 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	**<u>Abfallwirtschaft</u>** Die in der Planung ausgewiesene Fläche dient dem temporären Aufstellen der Behälter am Tag der Entsorgung. Das wird durch einen Hausbewirtschafter sichergestellt.

	unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. 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.“ § 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.“ 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.	Der Hinweis zur Befahrbarkeit wird beachtet. Ein „kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang“ ist möglich auf Grund der Dimension der Straße und der Zufahrt. Ein Rückwärtsfahren im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Es können die Schleppkurven bei einem „kurzen Zurückstoßen“ eingehalten werden. (Nachweis durch Verkehrsplaner ist erfolgt) Der temporär zu nutzende Aufstellpunkt im Plangebiet ist von einer öffentlichen Straße aus erreichbar. Die Abfallbehälter/-säcke können am Tag der Abholung wie erforderlich bereitgestellt werden.
56	Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 17.11.2021 der o. g. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 von Juli 2021 sowie die Schalltechnische	Der Belang des Immissionsschutzes wird auch in der Stellungnahme des LUNG behandelt (Nr. 2)

	Untersuchung der Hoffmann-Leichter-Ingenieurgesellschaft mbH Berlin vom 24. Juni 2021 wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft. *Verkehrslärmeinwirkungen:* 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. 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. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Weiterführung des Verfahrens.	Das Büro Hoffmann&Leichter hat mit Mail vom 04.01.2022 sich zur nebenstehenden Stellungnahme geäußert: „*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.* *Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.* *Mit freundlichen Grüßen* *i.A. Tom Malchow* *Projektmanager* *HOFFMANN-LEICHTER* *Ingenieurgesellschaft mbH“*
	Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 05.11.2021 Zu dem im Betreff genannten Planungsverfahren haben wir folgende Hinweise:	
	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. Die viergeschossigen Gebäude werden im Brand- und Rettungsfall auf	

	die Drehleiter der Feuerwehr angewiesen sein.	
	Den Unterlagen ist an Hand der Balkondarstellungen zu entnehmen, dass die Wohnungen nicht alle an der Seite liegen werden, wo sich die Feuerwehrumfahrt befinden soll. Insofern dürfte es Probleme bei der Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen durch die Feuerwehr bei den Wohnhäusern 4, 5 und 6 geben.	Der Vorhabenträger hat die Grundrissplanung überprüft. Die Grundrisse werden geändert. Das betrifft die genannten Häuser. Diese Aussagen werden für die weitere Gebäudeplanung beachtet. Die Erreichbarkeit der Wohnungen wurde im Zuge der Straßenplanung geklärt.
	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.	Der Hinweis wird in die Begründung übernommen, unter 4.1.
	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.	
	Die Geländehöhen der südöstlich angrenzenden Grundstücke liegen bei ca. 7,10 bis 8,00 m NHN.	Das Gelände wird im Zuge der Baumaßnahmen der Umgebung angepasst.
	Die Geländehöhen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke liegen bei ca. 6,20 m bis 6,9 m NHN.	
	Die Geländehöhe des Planbereiches würde damit unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes liegen und mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen angefangen werden müssen.	Dieser Hinweis zur bautechnischen Umsetzung wird in die Begründung unter 4.1 aufgenommen.
	<u>Zu Anlage 1:</u>	
	<u>Zur zeichnerischen Darstellung</u>: Hier sollten die Abmessungen der Tiefgarage angegeben werden, da sich davon der Standort der Wohngebäude ableiten lässt.	Die Abmessungen der Tiefgarage werden angegeben.
	Für die Wohnhäuser 1, 2, 3 und 5 sollte jeweils das zweite Maß der Grundfläche angegeben werden.	Die benannten Maßangaben werden ergänzt.
	Für die Wohnhäuser 4 und 6 sollte die	

	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. <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.	Der Standort dient der temporären Nutzung am Tag der Abholung. 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.
	<u>Zu Anlage 2</u> <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. 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. Nach den Ansichten und dem Schnitt aus Anlage 1 sollen die Gebäude jedoch absolute Höhen von 9,95 m bzw. 13,05 m aufweisen. <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.	Für die Planung liegt die Vermessung des Büros MAB zu Grunde. Die absolute Höhe wird um 30 cm Puffer erhöht. Die textliche Festsetzung wird angepasst.
57	Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 05.11.2021	

	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.
Einwender		
66	Einwender 1 E-Mail aus der frühzeitigen Beteiligung vom 16.04.2021: 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. Grundsätzlich stehe ich dem Vorhaben positiv gegenüber. Das Architekturbüro ist auch sehr gut. Nur die Zuwegung ist zu eng und zu schmal. Zusätzlich dazu ist der Tribseer Damm stark befahren, deshalb halte ich es für einen gefährlichen Verkehrsknotenpunkt. 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.	 Der Einwender 1 wohnt auf der nördlichen Seite des Tribseer Damms. 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. 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. Die Baulücken in diesem Bereich des Tribseer Damms werden geschlossen. Es soll aus technologischen Gründen zunächst der innere Bereich bebaut werden.
	Stellungnahme vom 23.11.2021 Ich bin Eigentümer des Wohngebäudes Tribseer Damm 25. Mein Wohngebäude liegt gegenüber der Zufahrtstraße, an die das Wohngebiet laut Planung angeschlossen werden soll. Die geplante Wohnbebauung wird auf der Zufahrtsstraße ursächlich für Höhere Verkehrsströme sorgen. Ich möchte deshalb hier meine bereits per E-Mail vom 11.04.2021 vorgebrachten Bedenken zur verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebietes nochmals erneuern und erweitern. Dies betrifft: 1. die Breite der Zufahrtsstraße	 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.

	2. die Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Hauptstraße und Zufahrtstraße Tribseer Damm	
	Zu 1) Breite der Zufahrtsstraße 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. 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. 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. 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.	Zu den Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf dem Tribseer Damm wurde ein Verkehrsplanungsbüro zu einer fachlichen Begutachtung einbezogen. Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände. 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. 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.
	Zu 2) Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Hauptstraße und Zufahrtstraße Tribseer Damm 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	Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.

	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 (>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.	
	<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	Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.

	Hause. Entsprechend dem größten Strom 8 von 375 Kfz/h in Richtung Grünhufe sollte auch ein Linksabbiegerstrom 7 von 42 Kfz/h angesetzt werden. 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. 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. e) Die Verkehrsströme der Zufahrten Tribseer Damm 25 und 26 sind nicht berücksichtigt. f) Die Hauptstraße ist für Abbiegerstrom 5 und 6 aufgrund der Enge schlecht einsehbar. Wartende Fahrzeuge behindern den Fußweg. g) Das Gutachten enthält keine Seitenzahlen. Die Angabe des Aufstellers fehlt, ohne Datum, Stempel und Unterschrift.	
	<u>Fazit</u> 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	

	wird von meinen Wohnungsmietern benutzt, die ihre Pkw auf meinem Innenhof abstellen. 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.	
	<u>Lösungsvorschlag</u> 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.	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.

TOP Ö 12.2

Auszug aus der Niederschrift
über die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 12.05.2022

Zu TOP: 3.1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0030/2022

Frau Gessert geht auf den Inhalt der Vorlage ein. Das Ziel ist, Baurecht für 70 Wohnungen und Stellplätze in einer Tiefgarage zu schaffen. Es wird ein Durchführungsvertrag mit der Firma Behn & Langhoff Projektentwicklung UG Stralsund geschlossen.

Frau Wunderlich erläutert den Projektplan und erwähnt, dass 6 Einzelhäuser eine Einheit bilden. Das Ziel ist ein Mehrgenerationwohnen zu ermöglichen. Die Einheit kann über eine Tiefgarage erschlossen werden. Weitere dienende Funktionen werden eine Feuerwehrzufahrt, Müllstellplätze, Fahrradstellplätze und ein Spielplatz im Hof sein. Bei den Häusern werden in den unteren Etagen Wohnungen errichtet, die barrierearm sind. Die obersten Etagen werden großräumige Wohnungen mit einem Dachgarten und Dachbegrünung beinhalten.

Herr Sobottka fragt, wie eine barrierefreie Wohnung aussieht.

Frau Wunderlich erklärt, dass es 60 schwellenarme Wohnungen geben wird.

Am Tribseer Damm werden 3 weitere Häuser erbaut, diese werden barrierefreie Wohnungen mit betreutem Wohnen und entsprechenden Serviceeinrichtungen sein.

Herr Sobottka erkundigt sich über die Mietpreise.
Frau Wunderlich informiert, dass die 2 Raum Wohnungen 50-60 m² groß sein werden. Der Mietpreis lässt sich von der Verwaltung, nicht einschätzen

Es besteht kein weiterer Redebedarf unter den Ausschussmitgliedern.
Der Ausschussvorsitzende stellt den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Triebseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0030/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

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

Stralsund, 25.05.2022

TOP Ö 12.3

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0032/2022
öffentlich

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, Möskenweg 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 Werftstraße 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 Werftstraße 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 Werftstraße) 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 Werftstraße auf max. 13 m festgesetzt. Die großen rückwärtigen Gebäude dürfen bis zu 17 m hoch sein. Dem entsprechend darf das Gebäude an der Werftstraße 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 Werftstraße als Baulinie ausgewiesen. Die Grundfläche wird auf 3.500 m² 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 Werftstraße 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 12.3

Planzeichenerklärung

gemäß Anlage zur PlanZV

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

$GR_{max.}$ 3.500qm	Grundfläche
I	Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Mindst- und Höchstmaß
GH 17,0 m	maximale Gebäudehöhe in Metern NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptwasserleitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, hier:
- p — private Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: historische Friedhofsanlage "Alter Frankenfriedhof"

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TGa. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: Unterirdische Stellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Isophone 42 dB(A) gemäß Lärmkarte Nachtzeitraum
- A — B — C — Bereich der Nordfassade Haus 2 mit Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I.5 zum Schallschutz

PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- 41/3 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen
- Flurgrenzen
- vorhandene Gebäude
- 2.8 — Geländehöhe in Metern NHN

Planzeichnung (Teil A)
Maßstab 1:1.000



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.1.1) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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) i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Haus 1 sind zulässig:
- Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Servicewohnen oder betreutes Wohnen für Senioren)
- Dienstleistungsbetriebe,
- Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Räume für freie Berufe (§ 12 BauNVO)

Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig.

In **Haus 2 und 3** sind zulässig: - Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Servicewohnen oder betreutes Wohnen für Senioren).

In **Haus 4** sind zulässig: - Gemeinschaftseinrichtungen für die Betreuung und Pflege der Bewohner

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig. In unterirdischen Garagen (TGa.) sind zusätzlich auch sonstige Stellplätze zulässig.

I.1.2) Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.1.3) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit intensiv begrünten (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Rücksprünge von der Baulinie um bis zu 6,0 m werden für Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der Länge des Baufensters zugelassen. Für das 2. Obergeschoss ist zudem ein Rücksprung gem. TF I.5.2 zugelassen.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.3.1) Pflanzstandorte

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

1.3.2)

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

I.4) Geh.- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für GFL gilt: Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers REWA zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist das Grundstück auf einer 2,0 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Anlage eines öffentlich nutzbaren Fußwegs zu belasten.

I.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

I.5.1) Gewerbelärm

In dem durch die Verbindungslinie A-B-C gekennzeichneten Bereich der Nordfassade von Haus 2 muss mittels Grundrissgestaltung sichergestellt werden, dass dort keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne DIN 4109 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) angeordnet 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. Die Einschränkung entfällt, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärmminderung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

I.5.2) Verkehrslärm

1. Zum Schutz vor Lärm ist 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.
2. 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:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 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. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

I.6) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

I.6.1) Haus 1, 2 und 3 sind mit Flachdach oder flach geneigten Satteldächern mit max. 7 Grad Dachneigung zu versehen.

I.6.2) Bei Haus 1 muss die straßenseitige Fassade eine horizontale Gliederung erhalten, indem die Außenwand des 2. Obergeschosses farblich abgesetzt und dessen Fassade selber um 0,3 m bis 1,0 m hinter die Flucht der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgenommen wird.

I.6.3) Sofern bei Haus 2 und 3 ein 3. Obergeschoss vorgesehen wird, muss dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt werden, das max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen darf und auf mind. 80% der Fassadenlänge um mind. 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

II) HINWEISE

II.1) Bodendenkmale

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

II.2) Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
Der Vorhabenträger hat während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten eine fachgutachterliche Baubegleitung und Dokumentation durch einen Sachverständigen für Altlasten zu gewährleisten.
Den Vorgaben des Sachverständigen zur Lagerung und Entsorgung des Aushubs ist Folge zu leisten.

II.3) Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist ein Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund mit dem Stand April 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

II.4) Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 am 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 01.06.2017 bis 21.06.2017 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.2017 und vom 29.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 26.08.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch 7 – 16 Uhr, Dienstag 7 – 18 Uhr, Donnerstag 7 – 17 Uhr, Freitag 7 – 15 Uhr 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.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 06-2021 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Die vom geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 03-2022 betroffenen Behörden und der Vorhabenträger wurden im Rahmen einer eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hansestadt Stralsund, den .....

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den .....

9. Die Bürgerschaft 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.

Hansestadt Stralsund, den..... Der Oberbürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

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

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, § 12 und 13a Baugesetzbuch 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 nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße"

April 2022



Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.3

Gemarkung Stralsund Flur 34

Gemarkung Stralsund Flur 35

Gemarkung Stralsund Flur 37

Haus 1 Gewerbe / Pflegewohnen II-III

Haus 2 Service-/ Pflege-wohnen III-IV

Haus 3 Service-/Pflege-wohnen III-IV

Haus 4 Gemeinschafts-bereich

Graben 7 (Zuckergraben)

Fußweg (öffentlich)

Bodendenkmal

Netto Markt

Frankendamm

Werftstraße

Werftstraße

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

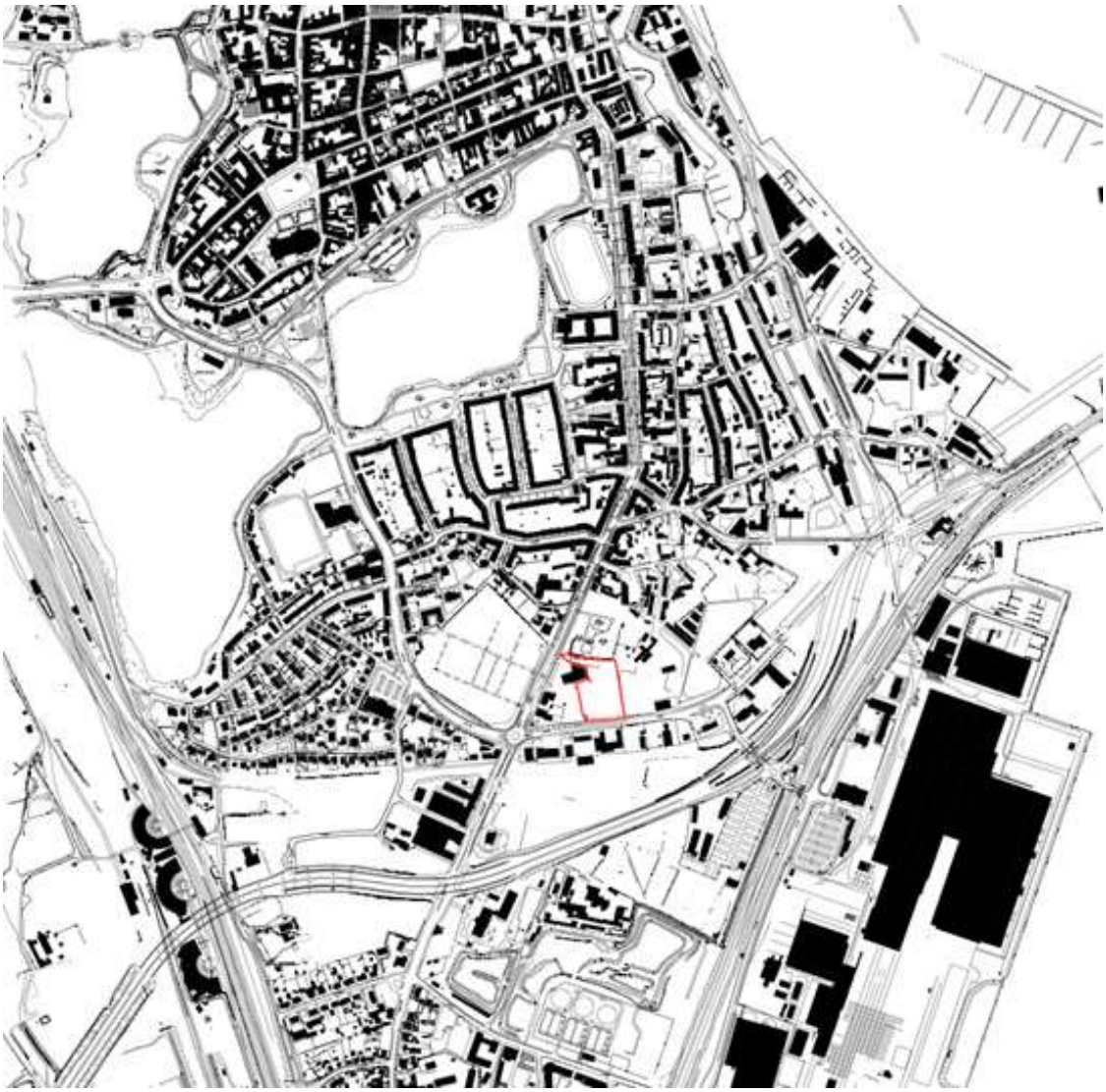
Maßstab 1:1.000
April 2022

TOP Ö 12.3

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

Begründung

April 2022



Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

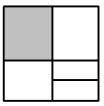
Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

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 bdla
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 / stralsund@stadt-landschaft-region.de

Begründung

Inhalt

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

1. Anlass und Ziel der Planung



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

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

Die ursprüngliche Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans („Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“) 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, Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.



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 beräumt. 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.



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

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.

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 Werftstraße 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 Werftstraße 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 Frankendammes 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.

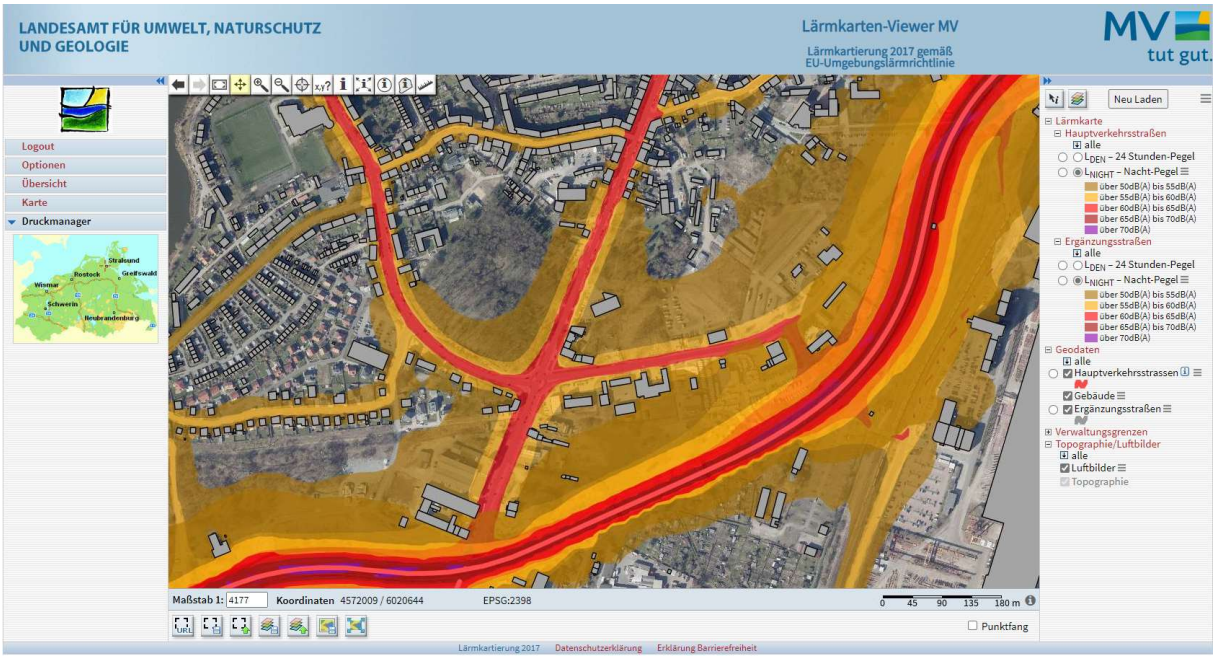


Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017

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 großteils 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 Bebauungskonzept

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Werftstraße 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 Werftstraße 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 Werftstraße (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

Die Seniorenwohn- und pflegeanlage, die über eine seitlich gelegene Zufahrt von der Werftstraße 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.

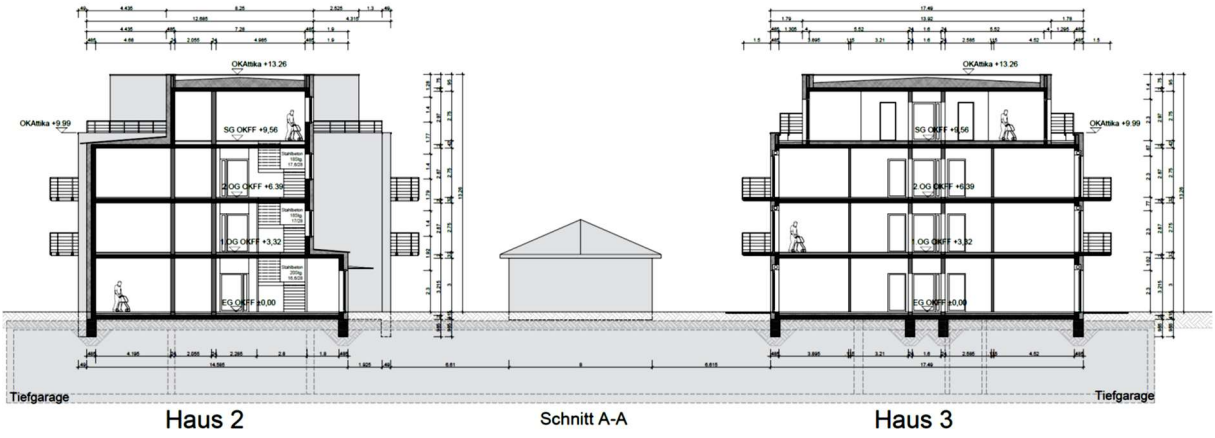


Abbildung 8: Schnitt Seniorenwohnanlage (FORM NORD, Schwerin, Stand 04/2020)

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, Podologe), 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 Parkierungsanlagen 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 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, Türenschlagen).

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 öffenbaren 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 bereiterklärt. 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 Lärmminderung 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:
<u>Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005</u>
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.
<u>Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm</u>
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.
<u>Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109</u>
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:

$R'_{w,ges} = L_{A-KRaumart}$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 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 pyraster (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).

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

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 Versorgungseinrichtingen 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 Finanzierungsbeteiligung 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 m³/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 scheitert 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 Stadiums 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 (lS) 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 Stadiums (W1n) bzw. die Vorschüttbildungen des Pommerschen Stadiums 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 Grundwasserneubildung 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 Grundwasserneubildung 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.

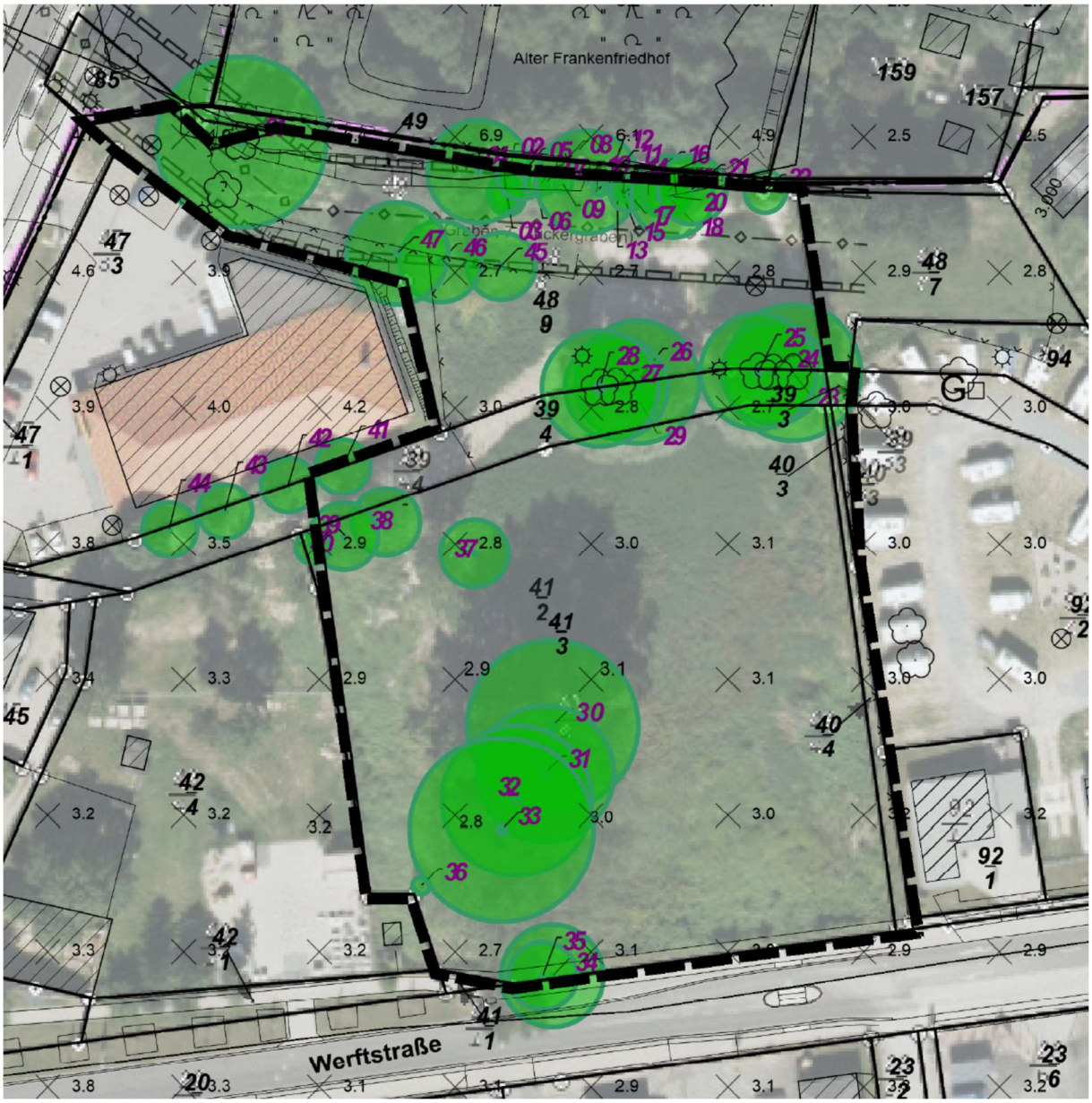
Pflanzen und Tiere

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 Biotope. 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 Anhanges 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 Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		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				
Fledermäuse					
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 Abend-segler	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 Konflikt-potenzial	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	Zweifarbfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	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	Kammmolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		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 Moos-jungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		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 Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-schwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender -Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
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 Unterschlüpfe 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 Werftstraße. 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 ≥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	1
>150-250	38	1	2
>250	23, 24, 25, 26, 27, 28	6	18
Gesamt		**8**	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 Auskunftsersuchen 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 lastenfrei 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/ Rechtkraft	…….

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 öffentliche 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 öffentlicher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	20.12.2021		x	
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.10.2021	x		
3	Bergamt Stralsund	08.11.2021		x	
4	Landesamt für innere Verwaltung	06.10.2021		x	
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz 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	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** **Stellungnahme vom 20.12.2021** 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). **Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.**	**Keine Abwägung erforderlich** Die raumordnerischen Belange wurden in der Begründung unter Punkt 3.1 dargestellt.
2	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** **Stellungnahme vom 07.10.2021** 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.	**Kenntnisnahme**
3	**Bergamt Stralsund** **Stellungnahme vom 07.10.2021** 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.	**Kenntnisnahme**

	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. Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.	
4	**Landesamt für innere Verwaltung** **Stellungnahme vom 06.10.2021** 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.	**Kenntnisnahme** Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Rügen wurde im Verfahren beteiligt.
5	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie** **Stellungnahme vom 08.11.2021** (Beteil. gem. § 4 Abs. 2 BauGB) **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)** Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinsichtlich des Verkehrslärms, ausgehend vom Rügenzubringer, 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[1] für den Rügendamm 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	**Die Anregung wird berücksichtigt.** 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)

	Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen." [1]Lärmkarten-Viewer MV – Lärmkartierung 2017 gemäß EU- Umgebungslärmrichtlinie http://www.laermkartierung-mv.de/index.php **Stellungnahme vom 07.04.2022** (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB) Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung mit den aktualisierten Eingangsdaten und bestätigt die akustische Plausibilität.	und baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gewährleistet werden können. **Kenntnisnahme** Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2
6	**Landesamt für Gesundheit und Soziales MV** **Stellungnahme vom 29.10.2021** Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen, hier Pflegeeinrichtung mit Seniorenwohnanlage u.a. Dienstleister, können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden. Hinweise mit Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.
7	**Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald** **Stellungnahme vom 09.11.2021** Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.	**Kenntnisnahme** Für forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Plangebietes. Im Rahmen der Planaufstellung wurden alle vom Vorhaben betroffenen Behörden und Institutionen beteiligt.

8	**LK Vorpommern-Rügen** **FB 3/FD 43 Bau und Planung** **Stellungnahme vom 10.11.2021** **<u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u>** Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. **<u>Bodenschutz</u>** 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. 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. 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.	**Keine Abwägung erforderlich** **Die Hinweise werden beachtet.** Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den Bodenschutz sind durch den Vorhabenträger einzuhalten. Entsprechende Festlegungen als textliche Hinweise unter II. 2) aufgenommen.

	Auf Grundlage des § 51 Abs. 1 Ziffer 1 2te Alternative Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) wird die Nachweispflicht über die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) angeordnet. 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. 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. **<u>Wasserwirtschaft</u>** Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. 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. Bis zum Rückbau des Gewässers ist ein Unterhaltungsstreifen von mindestens 5 m beidseits der Rohrleitung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. 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. 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.	Der Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 6.2 berücksichtigt. Die Parkplätze in diesem Bereich werden erst nach Rückbau des Gewässers errichtet. **Der Hinweis wird beachtet.** **Der Hinweis wird beachtet.** Die Begründung wird in Punkt 6.2 entspr. angepasst. **Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.

	Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen. **<u>Naturschutz</u>** <u>Gesetzlicher Einzelbaumschutz</u>: 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. 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.“ 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.“ **<u>Brand- und Katastrophenschutz</u>** Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;	**Die Hinweise werden teilweise beachtet.** Die Pflanzliste wird in der Begründung, Punkt 5.3, hinsichtlich der Wuchsform angepasst. Mit der Empfehlungsliste wird auch auf klimaangepasste Baumarten abgezielt. **Die Hinweise werden teilweise beachtet.** Die Festsetzung zum Erhalt wird im Text (Teil B) unter Punkt I.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. **Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.

	• Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen 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.	Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Gemäß Stellungnahme der REWA vom 12.01.2022 können entspr. Löschwasserbedarfsplan HST 2000 die in diesem Bereich vorhandenen Hydranten 96 m³/h zur Verfügung stellen.
	<u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: 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. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße „Werftstraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.
	<u>Kataster und Vermessung</u>	

	Die Prüfung des o.g. Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: <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. Vermarkte und unvermarkte 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: 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 <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.“	**Die Hinweise werden berücksichtigt.** Die Planunterlagen werden entspr. ergänzt und aktualisiert.
9	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 18.10.2021** 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.	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.

	Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen.	
10	**Vodafone Deutschland GmbH** **Stellungnahme vom 28.10.2021** 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. 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. 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.	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.
11	**50Hertz Transmission GmbH** **Stellungnahme vom 11.10.2021** 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.	**Kenntnisnahme**
12	**E.DIS Netz GmbH** **Stellungnahme vom 30.11.2021** Wir betreiben in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.	**Kenntnisnahme**
13	**GDMcom GmbH** **Stellungnahme vom 11.10.2021** ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH	**Kenntnisnahme**

	Erdgasspeicher Peissen GmbH 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. 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. 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. <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.	Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.
14	**SWS Energie GmbH** **Fachbereich Strom** **Fachbereich Gas/Fernwärme** **Stellungnahme vom 22.10.2021** **Fachbereich Strom** Anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)" (siehe Anlage). **Fachbereich Gas/Fernwärme** Anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk. Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten. Der Vorhabenträger hat bei Bedarf mit dem Versorger entspr. Erschließungsvereinbarungen abzuschließen. .

	„Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen", zu berücksichtigen. **(Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.)** Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.	
15	**SWS Telnet GmbH** **Stellungnahme vom 28.10.2021** 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.	**Kenntnisnahme**
16	**REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH** **Stellungnahme vom 04.11.2021** 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. **Stellungnahme vom 12.01.2022** Gemäß Löschwasserbedarfsplan kann das Plangebiet mit 96 m³/h beliefert werden. Die Hydranten in diesem Bereich sind geprüft und können die Leistung erbringen.	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.
22	**Hansestadt Stralsund** **Untere Bauaufsichtsbehörde** **Stellungnahme vom 27.10.2021** 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. Nach meinen Berechnungen würde zwischen den Gebäuden Haus 1 und Haus 2/3 ein Abstand von mind. 12 m notwendig sein, damit sich die Abstandflächen nicht überlagern und die Forderungen des	**Die Hinweise werden berücksichtigt.** 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.

	§ 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 0,4 x h bildet. Ebenso ist es fraglich, ob die Abstandsfläche im Bereich zum Netto eingehalten wird. Dazu sind keine Angaben gemacht worden. 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. Ich möchte Sie bitten, meine Anmerkungen zu prüfen und gegebenenfalls an den Planer weiterzuleiten.	
23	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** **Stellungnahme vom 09.11.2021** Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden. 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. Ferner befinden sich im Umkreis um das Plangebiet mehrere genehmigungspflichtige Anlagen. 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 & Co. KG, 850 m südsüdwestlich zum Tiefkühlhaus Stralsund, 650 m südsüdwestlich zur Sportboot- & 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	**Die Hinweise werden berücksichtigt.** 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-

	550 m nördlich dem BHKW Regionale Wasser und Abwasser Gesellschaft mbH REWA, Bauhofstr. 5 - Kläranlage HST 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. 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. Die Prüfung der Relevanz der vorgenannten Emissionen mit Blick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 21 obliegt dem Träger der Bauleitplanung. 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: - ALBA Metall Nord GmbH, Betriebsstätte Stralsund, Dänholmstraße 13 - Nehlsen Nord-Ost Zweigniederlassung Stralsund der Nehlsen GmbH & Co. KG, Voigdehäger Weg 60 und Koppelstraße 1 - Andre Voß Erdbau und Transport GmbH, Zum Kleinen Dänholm 4, 18439 Stralsund. 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.	nutzung integriert in gemischte andere Nutzungen vorhanden ist. 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. Die für das Plangebiet relevanten Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurden in Schalltechnischen Untersuchungen ermittelt und die zur Einhaltung der Richtwerte notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
24	**Forstamt Schuenhagen** **Stellungnahme vom 10.11.2021** **Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.** Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

	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. 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. 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 Flurstückgrenze zur südlichen Werftstraße - und einige solitäre Pappeln. Insgesamt werden die erforderlichen Kriterien, um als Wald gelten zu können, nicht erfüllt. Im Ergebnis der Prüfung der örtlichen Gegebenheiten werden forstrechtliche Belange daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.	Forstliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.
27	**Hansestadt Stralsund** **Untere Immissionsschutzbehörde** (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zu der Schalltechnischen Untersuchung von 01-2022 und den Festsetzungen zum Verkehrslärm keine weiteren Anmerkungen und Hinweise.	**Kenntnisnahme** Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2
28	**Vorhabenträger** (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB) In Abstimmung mit Investor und künftigem Betreiber gibt es keine Einwände zu den aktuellen textlichen Festsetzungen.	**Kenntnisnahme** Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2

TOP Ö 12.3

Auszug aus der Niederschrift
über die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 12.05.2022

Zu TOP: 3.2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0032/2022

Frau Gessert geht auf die bisherigen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens ein.

Frau Wunderlich nennt Einzelheiten des Gebietes. Jedes Haus wird pro Etage 2 Pflegewohngruppen mit jeweils 12 Personen beinhalten. Haus 1 wird im Erdgeschoss Dienstleistungen wie Therapieräume, eine Apotheke und einen Friseur bieten.
Haus 2 und 3 werden reine Wohngebäude sein.
In Haus 4 wird ein Café eingerichtet.

Es wird eine Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen gebaut.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0032/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

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

Stralsund, 25.05.2022

TOP Ö 12.4

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0033/2022
öffentlich

Titel: Dritte Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund (Straßensondernutzungsgebührensatzung)

Federführung:	60.5 Abt. Straßen und Verkehrslenkung	Datum:	28.04.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Bogusch, Stephan Pergande, Claus		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	16.05.2022	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	24.05.2022	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Sachverhalt:
Gegenstand dieser Vorlage ist die dritte Satzung zur Änderung der Straßensondernutzungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 03.08.2021.

Im Hinblick auf die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie wird nach einer Abwägung unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips beabsichtigt, für die gastronomische Nutzung von Freisitzflächen, für Werbeaufsteller und Warenpräsentationen im Jahr 2022 auf die Erhebung von Sondernutzungsgebühren zu verzichten.

Lösungsvorschlag:
Mit der Satzungsänderung soll die angestrebte finanzielle Entlastung der Betroffenen ermöglicht werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Gebührenbefreiung mit rechtlichen Unwägbarkeiten verbunden ist und durch das Ministerium für Inneres und Europa M-V beanstandet werden könnte.

Alternativen:
Die vorgesehene Satzungsänderung wird abgelehnt. Die bisherigen Satzungsregelungen der Straßensondernutzungsgebührensatzung würden unverändert fortbestehen.
Damit verbleibt nach § 3 Abs. 3 der Straßensondernutzungsgebührensatzung im Rahmen der Härtefallregelung die Möglichkeit, von der Erhebung der Sondernutzungsgebühr ganz oder teilweise abzusehen. Die Umstände, die das Vorliegen der unbilligen Härte rechtfertigen, sind durch den Gebührenschuldner nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die anliegende dritte Satzung zur

Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund (Straßensondernutzungsgebührensatzung).

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Satzungsänderung führt im Jahr 2022 zu einer Mindereinnahme im Haushalt der Hansestadt Stralsund in Höhe von maximal 100.000 EURO.
Diese Mindereinnahme kann aus Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer im Teilhaushalt 90, Leistung 61.1.01.01.1, Sachkonto 40131000, Untersachkonto 90000.00300 finanziell gedeckt werden.

Termine/ Zuständigkeiten:
Die Satzung tritt rückwirkend am 01.01.2022 in Kraft.
Sie wird nach Anzeige beim Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V öffentlich bekannt gemacht.

Zuständig:
Amt für Planung und Bau, Abteilung Straßen und Verkehrslenkung

Anlage 1 - Änderung der Straßensondernutzungsgebührensatzung der HST 2022
Anlage 2 - Straßensondernutzungsgebührensatzung vom 10.12.2007
Anlage 3 - Änderung der Straßensondernutzungsgebührensatzung 2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 12.4

Dritte Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund (Straßensondernutzungsgebührensatzung)

Auf der Grundlage von § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), der §§ 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GVOBl. M-V S. 1162), des § 50 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom …….. und Anzeige beim Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V folgende Satzung erlassen:

Artikel 1

Die Straßensondernutzungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund vom 10.12.2007, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 9 vom 14.12.2007, Seite 3 bis Seite 5, zuletzt geändert durch Artikel 1 der zweiten Satzung zur Änderung der Straßensondernutzungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund vom 03.08.2021, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 10 vom 28.08.2021, Seite 15-16, wird wie folgt geändert:

§ 3 Absatz 1 Nr. 4 erhält folgenden Wortlaut:

In der Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 werden für das Aufstellen von Tischen, Sitzbänken, Stühlen zu gastronomischen Zwecken sowie Werbeaufstellern und Warenpräsentationen am Ort der Leistung zu gewerblichen Zwecken im öffentlichen Verkehrsraum keine Sondernutzungsgebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

Artikel 2

Diese Änderungssatzung tritt rückwirkend am 01.01.2022 in Kraft

Stralsund, ……

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

Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund

(Straßensondernutzungsgebührensatzung)

Beschluss-Nr. 2007-IV-09-0870 vom 15.11.2007

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gegenstand, Entstehung und Fälligkeit der Gebühr

§ 2 Gebührenschuldner

§ 3 Gebührenfreiheit, Gebührenermäßigung

§ 4 Gebührenbemessung

§ 5 Gebührenberechnung

§ 6 Gebührenerstattung

§ 7 Verwaltungsgebühren

§ 8 In-Kraft-Treten

Anlage
Gebührentabelle

Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund

(Straßensondernutzungsgebührensatzung)

Beschluss-Nr. 2007-IV-09-0870 vom 15.11.2007

Auf der Grundlage des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004, GVOBl. M-V 2004, S. 205, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006, GVOBl. M-V 2006, S. 539, des § 28 Abs. 4 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Mai 2006, GVOBl. 2006 M-V S. 194 der §§ 6 Abs. 3 und 13 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) vom 14. März 2005, GVOBl. 2005 M-V S. 91, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. April 2005, GVOBl.2005 M-V S. 146 sowie des § 8 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl.I S. 1206) und des § 12 der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund vom 05. April 2002, Amtsblatt Nr. 4 vom 11. Mai 2002, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 15.11.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand, Entstehung und Fälligkeit der Gebühr

(1) Für die Sondernutzung im Sinne der §§ 5 und 12 der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund werden Gebühren nach dieser Satzung erhoben.

(2) Die Gebührenpflicht entsteht:

1. unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der öffentlichen Straßenfläche mit Erteilung der Sondernutzungserlaubnis,

2. bei unerlaubter Sondernutzung mit dem Beginn des Gebrauches der öffentlichen Straße.

(3) Die Gebühren werden mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig, wenn nicht die Behörde im Bescheid einen späteren Zeitpunkt festgesetzt hat.

§ 2
Gebührenschuldner

(1) Gebührenschuldner ist:

1. der Antragsteller,

2. derjenige, der die Gebührenpflicht durch die Abgabe einer entsprechenden Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde übernommen hat,

3. der durch die Sondernutzung Begünstigte,

4. derjenige, der ohne die erforderliche Erlaubnis die im § 1 der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen genannten öffentlichen Verkehrsräume zu Sondernutzungen gebraucht.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3
Gebührenfreiheit, Gebührenermäßigung

(1) Eine Sondernutzungsgebühr wird nicht erhoben:

1. von der Bundesrepublik Deutschland, dem Land, den Landkreisen und den Gemeinden, sofern dies auf Gegenseitigkeit beruht und die Sondernutzung nicht ihre wirtschaftlichen Unternehmen betreffen und/oder die Gebühr einem Dritten als Veranstalter auferlegt ist,

2. von politischen Parteien im Sinne des Parteiengesetzes vor Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen für die Werbung durch Großtafeln, Plakattafeln an Lampenmasten bis zu einer Größe von DIN A 0 sowie Stehpulte und Informationsstände, die Nutzung gewerblicher Werbeanlagen bleibt hiervon unberührt,

3. für das Aufstellen von mobilen Dekorationsgegenständen, wie Zierpflanzen, Vasen, Kübel, Fahrradständer und dgl., soweit es sich nicht um Werbeeinrichtungen handelt.

(2) Eine Gebührenbefreiung oder -ermäßigung kann auf Antrag oder von Amts wegen gewährt werden, wenn:

1. im Einzelfall an der Sondernutzung ein öffentliches Interesse besteht und die Sondernutzung ohne jede kommerzielle Absicht ausgeübt wird,

2. die Sondernutzung ausschließlich einem gemeinnützigen Zweck dient.

(3) Von der Erhebung der Sondernutzungsgebühr kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn deren Erhebung für den Gebührenschuldner eine unbillige Härte darstellen würde. Die Umstände, die das Vorliegen der unbilligen Härte rechtfertigen, sind durch den Gebührenschuldner nachzuweisen.

§ 4
Gebührenbemessung

(1) Berechnungsgrundlagen für die Bemessung der Gebühren sind:

1. die Art und das Ausmaß der Einwirkung auf den Gemeingebrauch (zu berücksichtigen sind insbesondere die örtliche Lage, die Zeitdauer und der Umfang der Sondernutzung),

2. der wirtschaftliche Vorteil aus der Sondernutzung.

(2) Die Höhe der Gebühr ergibt sich aus der Anlage zu dieser Gebührensatzung (Gebührentabelle).

(3) Soweit der Sondernutzungsnehmer im Rahmen von Volksfesten und Großveranstaltungen auf seine Kosten von der Stadt akzeptierte kulturelle Darbietungen organisiert, entfällt die Sondernutzungsgebühr für einen Verkaufsstand dieses Sondernutzungsnehmers für den Tag der kulturellen Darbietung.

§ 5
Gebührenberechnung

(1) Bei nach Metern oder Quadratmetern zu berechnenden Gebühren werden angefangene Maßeinheiten voll berechnet.

(2) Im Übrigen gelten die in der Anlage zu dieser Satzung festgelegten Maßstäbe.

(3) Bei Sondernutzungen, für die Gebühren nach Jahren bemessen werden und im Laufe eines Jahres beginnen oder enden, wird für jeden angefangenen Monat ein Zwölftel der Jahresgebühren erhoben. Ist eine Gebühr nach Tagen, Wochen oder Monaten bemessen, wird die hierfür angesetzte volle Gebühr auch dann erhoben, wenn die Sondernutzung nur während eines Teils des jeweiligen Zeitraumes ausgeübt wird.

(4) Kann bei einer länger andauernden Sondernutzung die Gebühr sowohl nach Tagen, Wochen als auch nach Monaten berechnet werden, erfolgt die Berechnung nach Monaten-Wochen-Tagen bzw. Wochen-Tagen.

(5) Wird eine parkgebührenpflichtige Verkehrsfläche im Wege der Sondernutzung in Anspruch genommen, wird eine zusätzliche Gebühr je genutzten Stellplatz erhoben.

§ 6
Gebührenerstattung

(1) Ein Anspruch auf Gebührenerstattung besteht nicht:

1. wenn der Gebührenschuldner die Sondernutzung vor Zeitablauf aufgibt.

2. wenn die Sondernutzungserlaubnis aus Gründen, die der Gebührenschuldner zu vertreten hat, widerrufen wird.

(2) Im Übrigen sind die Sondernutzungsgebühren auf Antrag zu erstatten. Der Antrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung der Sondernutzung zu stellen. Nach Ablauf der Frist findet eine Gebührenerstattung nicht mehr statt. Die Vorschriften über Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand bleiben unberührt.

(3) Zur Höhe der Erstattung gelten die Bestimmungen des § 13 KAG M-V.

§ 7
Verwaltungsgebühren

Die Vorschriften über die Erhebung von Verwaltungsgebühren bleiben unberührt.

§ 8
In-Kraft-Treten

Diese Gebührensatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Gebührensatzung zur Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund vom 05. April 2002, Amtsblatt Nr. 4 vom 11. Mai 2002 und die Änderung der Anlage zu §§ 3, 4 und 5 der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund vom 11. Dezember 2003, Amtsblatt Nr. 1 vom 21. Februar 2004 treten mit dem In-Kraft-Treten der neuen Satzung außer Kraft.

Anlage: Gebührentabelle

Stralsund, 10.12.2007

gez. Lastovka L.S.
Oberbürgermeister

Anlage zu § 4 Abs. 2 der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund

Gebührentabelle

1.	Verkaufs- und Imbissstände		
1.1.	Verkaufsstände, -wagen oder –container, Imbissstände, -wagen oder –container im Bereich Alter Markt, Neuer Markt, Rathausplatz, Ossenreyerstraße, Judenstraße und Apollonienmarkt sowie im Bereich der Fußgängerzone, die Heilgeiststraße, Judenstraße und Mönchstraße		
	in der Saison vom 01.05. bis 30.09.	pro qm/Tag	2,20 €
	in der übrigen Jahreszeit	pro qm/Tag	1,70 €
1.2.	die unter 1.1. genannten Stände im übrigen Stadtbereich		
	in der Saison vom 01.05.bis 30.09.	pro qm/Tag	2,00 €
	in der übrigen Jahreszeit	pro qm/Tag	1,50 €
1.3.	Straßenhandel im Umherfahren (Verkaufsfahrzeuge mit ständig wechselndem Standort)		
	pro Fahrzeug und Jahr		1000,00 €
	pro Fahrzeug und Monat		100,00 €
	pro Fahrzeug und Woche		25,00 €
1.4.1.	Verkaufsautomaten, die mehr als 0,20 m in den Straßenraum hineinragen pro Stück und angefangene 0,25 qm Frontfläche im Jahr		50,00 €
2.	Marktschreier und ähnliche Veranstaltungen		
	für die in Anspruch genommene Fläche	pro qm/Tag	0,20 €
3.	Messen, Ausstellungen und Zelte für Veranstaltungen ohne Verkauf, Imbiss und Ausschank		
	bis 1000 qm	pro qm/Tag	1,00 €
	über 1000 qm	pro qm/Tag	0,80 €
4.	sonstige Veranstaltungen		
4.1.	Zirkus	pro qm/Tag	0,10 €
4.2	Schaustellerveranstaltungen außerhalb von Jahrmärkten, Spezialmärkten und Volksfesten Fahrgeschäfte, Illusionsgeschäfte, Schaukeln, Preiswurfstände und Verlosungen		
	pro qm und Tag vom 01.05. bis 30.09.		1,80 €
	in der übrigen Jahreszeit		1,30 €

5.	Jahrmärkte, Spezialmärkte und Volksfeste		
5.1.	Imbissstände und Ausschankgeschäfte, Zucker-, Back- und Eiswaren, Grillstände	pro qm/Tag	3,00 €
5.2.	Reisegaststätten (ab 50 qm Grundfläche)	pro qm/Tag	0,30 €
5.3.	Hippodrom, Fahr –u. Illusionsgeschäfte	pro qm/Tag	0,10 €
5.4.	Warengreifer und Spielautomaten	pro qm/Tag	0,50 €
5.5.	Verkaufsstände aller Art	pro qm/Tag	3,00 €
5.6.	Schieß- und Preiswurfstände bzw. Wagen, Verlosungen, Schaubuden und ähnliches	pro qm/Tag	0,30 €
5.7.	Abstellung von Wohnwagen auf den Märkten Stück/Tag		1,50 €
	Campingwagen bis 12 qm Stück/Tag		1,00 €
	Abstellung auf angewiesenen Stellplätzen für Wohn- u. Gerätewagen sowie		
	Zugmaschinen	Stück/Tag	1,30 €
	Campingwagen bis 12 qm	Stück/Tag	0,80 €
6.	Filmaufnahmen kommerzieller Bereich Von der Erhebung dieser Gebühr kann abgesehen werden, wenn damit nachweislich eine positive Werbung für die Stadt erfolgt.	pro qm/Tag	3,50 €
7.	Warenauslagen, Spielgeräte, Hinweisschilder und Werbung		
7.1.	Warenpräsentation	pro qm/Jahr	60,00 €
7.2.	Transparente für gewerbliche Werbung	pro qm/Tag	3,00 €
7.3.	Werbung und Hinweisschilder, die auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt sind:		
a)	bis zu einer Größe der Werbefläche		
	von 0,5 qm im Monat		8,00 €
	in der Woche		2,00 €
b)	je weitere angefangene 0,5 qm		
	im Monat		8,50 €
	in der Woche		3,00 €
c)	Werbestände	pro qm/Tag	2,50 €

7.4.	Straßenüberspannungen mit Werbung	pro m/Woche	2,00 €
		Mindestgebühr	15,00 €
7.5.	Werbeanlagen, Hinweisschilder und Schaukästen, die an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen montiert sind und über 25 cm und bis zu einer Höhe von 4,50 m in den Straßenraum hineinragen	jährlich	50,00 €
8.	Freisitzflächen (Straßencafé) und Stehtische		
8.1.	im gesamten Stadtgebiet	pro qm/Woche	1,25 €
		pro qm/Tag	0,15 €
8.2.	Bei vollständiger Zahlung der Gebühren für die 6-monatige Saisonzeit (01. April bis 30. September) werden für die verbleibenden 6 Monate außerhalb der Saison keine Gebühren erhoben.		
9.	Baustelleneinrichtungen und Ähnliches		
9.1.	Baubuden, -wagen, -geräte, -gerüste, -container, Lagerung von Baumaterial, Bauschutt, Absperrung von Sicherheitsbereichen	pro qm/Woche	1,00 €
		Mindestgebühr	13,00 €
9.2.	Tiefbauarbeiten	pro qm/Woche	1,50 €
		Mindestgebühr	13,00 €
9.3.	Containeraufstellung außerhalb von Baustelleneinrichtungen		
	pro Stück und Tag bis 5 cbm Inhalt		6,00 €
	je weiteren cbm Inhalt		1,00 €
9.4.	sonstige Materialien und Gegenstände aller Art, die mehr als 24 Stunden lagern	pro qm/Tag	2,50 €
		Mindestgebühr	13,00 €
9.5.	Straßenüberspannungen mit Leitungen oder Rohrbrücken	pro m/Woche	1,00 €
		Mindestgebühr	13,00 €
10.	Stellflächen für Sammelbehälter zur Erfassung von Wertstoffen sowie Restabfall (Hausmüll)	pro qm/Jahr	13,00 €

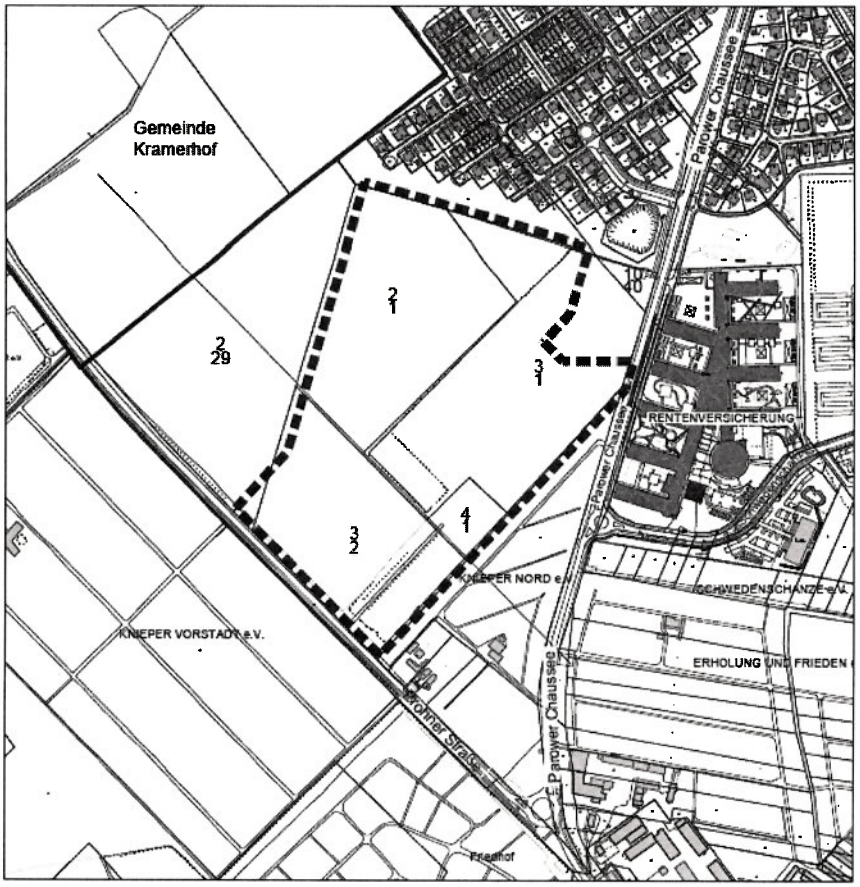
11.	Sicherheitsleistungen nach § 12 der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund	bis zu	10.000,00 €
		Mindestbetrag	250,00 €

12. Wird eine parkgebührenpflichtige Verkehrsfläche im Zuge der Sondernutzung in Anspruch genommen, so erhöht sich die Sondernutzungsgebühr für die Tage der Parkgebührenerhebung für jeden genutzten Stellplatz um 1,00 €. Das Bestimmtheitsmaß für die Stellplatzgröße wird gemäß § 4 Garagenverordnung M-V festgesetzt.

Stralsund, 10.12.2007

gez. Lastovka
Oberbürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 der Hansestadt Stralsund
„Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee“



Zweite Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund (Straßensondernutzungsgebührensatzung)

Beschluss-Nr.: 2021-VII-05-0537 vom 17.06.2021

Auf der Grundlage von § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), der §§ 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 179), des § 50 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 17.06.2021 und Anzeige beim Ministerium für Inneres und Europa M-V folgende Satzung erlassen:

Artikel 1

Die Straßensondernutzungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund vom 10.12.2007, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 9 vom 14.12.2007, Seite 3 bis Seite 5, zuletzt geändert durch Artikel 1 der ersten Satzung zur Änderung der Straßensondernutzungsgebührensatzung der Hansestadt Stralsund vom 17.11.2020, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 12 vom 18.12.2020, Seite 2, wird wie folgt geändert:

§ 3 Absatz 1 Nr. 4 erhält folgenden Wortlaut:

In der Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 werden für das Aufstellen von Tischen, Sitzbänken, Stühlen zu gastronomischen Zwecken sowie Werbeaufstellern und Warenpräsentationen am Ort der Leistung zu gewerblichen Zwecken im öffentlichen Verkehrsraum keine Sondernutzungsgebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

Artikel 2

Diese Änderungssatzung tritt rückwirkend am 01.01.2021 in Kraft

Stralsund, 03.08.2021

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, dem Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 13. Juli 2021 angezeigte Satzung wird hiermit nach § 5 Abs. 4 Satz 1 KV M-V öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis nach § 5 Abs. 5 Satz 1 KV M-V:
Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Kommunalverfass ung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) oder der aufgrund dieser erlassenen Durchführungsbestimmungen zur KV M-V kann nach Ablauf eines Jahres seit öffentlicher Bekanntmachung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden, wenn nicht der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus welcher sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Hansestadt Stralsund geltend gemacht wird. Abweichend hiervon kann eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften stets geltend gemacht werden.

Stralsund, 03.08.2021

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Fünfzehnte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

Beschluss-Nr.: 2021-VII-04-0522 vom 20.05.2021

Aufgrund des § 5 Absatz 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777, 833) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 20.05.2021 und Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde die folgende fünfzehnte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund erlassen:

Artikel 1 – Änderung der Hauptsatzung

Die Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund vom 03.03.2012 (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2011-V-11-0621 vom 08.12.2011), bekanntgemacht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 1/2012 vom 02.03.2012, zuletzt geändert am 20.08.2020 (Bürgerschaftsbeschluss Nr. **2020-VII-05-0318**) wird wie folgt geändert:

TOP Ö 12.4

Auszug aus der Niederschrift
über die 07. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 24.05.2022

Zu TOP: 3.1
Dritte Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Hansestadt Stralsund
(Straßensondernutzungsgebührensatzung)
Vorlage: B 0033/2022

Herr Lindner weist daraufhin, dass die Mindereinnahmen durch die Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer gedeckt werden sollen. In diesem Zusammenhang möchte er wissen, in welchen Bereichen der Gewerbetreibenden es zu Mehreinnahmen gekommen ist.

Frau Steinfurt teilt mit, dass die Gewerbesteuereinnahmen in den vergangenen Jahren gestiegen sind. Der Haushaltsansatz wurde entsprechend angepasst. Dennoch kann sie mitteilen, dass nach 2 Fälligkeiten im Jahr 2022 die Einnahmen bereits 1,4 Mio. EUR über den Ansätzen liegen. Sie merkt an, dass im aktuellen Jahr die Messbescheide aus dem Jahr 2020 verarbeitet werden. Es ist somit ersichtlich, dass die Gewinnsituation bei den Gewerbetreibenden trotz Corona Pandemie gut gewesen ist.

Auf die Frage von Herrn Lindner merkt Frau Steinfurt an, dass die Gewerbesteuereinnahmen nach Branchen gefiltert werden können. Insbesondere hat das Bauwesen trotz Corona Pandemie für die hohen Gewerbesteuereinnahmen gesorgt, während der Bereich der Gastronomie einen geringen Anteil an diesen einnimmt.

Frau Steinfurt gibt zum Vorschlag in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe diese Aufteilung detailliert vorzustellen.

Auf Nachfrage von Herrn Lindner teilt Frau Steinfurt mit, dass es in letzter Zeit nicht viele Anpassungsanträge hinsichtlich der Gewerbesteuer gab.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Beschlussvorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Finanzen und Vergabe empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0033/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 2 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Madlen Zicker

Stralsund, 25.05.2022

TOP Ö 12.5

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0204/2021
öffentlich

Titel: Annahme einer Geldspende an den Zoo in Höhe von 10.000,- €

Federführung:	40.8 Zoo Stralsund	Datum:	22.12.2021
Bearbeiter:	Langner, Christoph, Dr. Gereit, Jan		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	04.04.2022	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	12.04.2022	
Bürgerschaft	09.06.2022	

Sachverhalt:
Dem Zoo Stralsund wurde am 06.12.2021 eine Geldspende in Höhe von 10.000 Euro in einem Spendenangebot unterbreitet, das gemäß Dienstanweisung Nr. 03/2012 mit Stand vom 25.04.2013 vom Oberbürgermeister entgegengenommen und zur Beschlussfassung an die Bürgerschaft verwiesen wurde. Die Spende befindet sich derzeit auf einem Verwahrkonto.

Lösungsvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Annahme der Geldspende in Höhe von 10.000 Euro.

Alternativen:
Die Spende wird nicht angenommen, sondern vom Verwahrkonto an die Spenderin zurücküberwiesen.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt: Die Spende in Höhe von 10.000 Euro wird angenommen und dem Zoo Stralsund zur Verfügung gestellt.

Finanzierung:
Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Spende wird dem Zoo Stralsund aufwands-/ auszahlungsseitig zur Verfügung gestellt.

Termine/ Zuständigkeiten:
März 2022, Amt 40, Abt. Zoo

Anlage Annahmeangebot

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 12.5

B 20 12 03
Anlage 1

Amt/Abt.: 40.8 - Zoo

Stralsund,
Tel.: 03831 253 480

Annahme des Angebotes einer Zuwendung in Sinne des § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

1. Art des Angebotes einer Zuwendung

☒ Geldspende ☐ Sachspende ☐ Schenkung ☐ Sonstige:

Höhe/Wert EUR	10.000,00 €	
Zuwendungsgeber	Dr. Karin Gerber	
Zweckbindung für	Spende für den Zoo - Anlagen im Bau	
Einordnung in den Haushalt	Leistung 25.3.01.01.1	Sachkonto 23320.00017
Folgekosten	☒ In Höhe von - keine - ☐ Sind bereits im Haushaltsplan berücksichtigt. ☐ Werden für das Jahr in der Haushaltsplanung berücksichtigt. ☐ Werden gedeckt aus Leistung , Sachkonto .	

2. Entgegennahme des Angebotes durch den Oberbürgermeister/den Senator:

Das Angebot der in Punkt 1 genannten Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wird entgegengenommen.

☒ Ja ☐ Nein

31. JAN. 2022
Datum

Unterschrift

3. Entscheidung des Oberbürgermeisters/des Senators über die Annahme/ Vermittlung einer Zuwendung bis zu einem Betrag von unter 100,00 EUR

Die unter Punkt 1 genannte Zuwendung wird zur Erfüllung der Aufgaben nach § 2 KV M-V, auf Grund ihres Wertes von unter 100,00 EUR, gemäß § 13 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

☐ angenommen ☐ nicht angenommen.

Datum

Unterschrift

4. Verweisung an den Hauptausschuss durch den Oberbürgermeister/den Senator

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von 100,00 EUR bis 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an den Hauptausschuss verwiesen.

Das Amt 40
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

_____ _____
Datum Unterschrift

5. Verweisung an die Bürgerschaft durch den Oberbürgermeister/den Senator

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von über 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Das Amt
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

31. JAN. 2022 _____
Datum Unterschrift

TOP Ö 12.5

Auszug aus der Niederschrift
über die 05. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 12.04.2022

Zu TOP : 3.1
Annahme einer Geldspende an den Zoo in Höhe von 10.000,- €
Vorlage: B 0204/2021

Es gibt keine Fragen zur Vorlage.

Herr Pieper stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Finanzen und Vergabe empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0204/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Madlen Zicker

Stralsund, 14.04.2022

TOP Ö 12.6

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0035/2022
öffentlich

Titel: Bestellung Gleichstellungsbeauftragte

Federführung:	10.2 Personalabteilung	Datum:	06.05.2022
Bearbeiter:	Gawoehns, Klaus Wäscher, Mirko Albrecht, Dana		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Hauptausschuss Bürgerschaft	23.05.2022 31.05.2022 09.06.2022	

Sachverhalt:
Nach § 41 Abs. 2 Satz 1 Kommunalverfassung M-V i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 1 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund erfolgt die Bestellung einer Gleichstellungsbeauftragten durch die Bürgerschaft.

Die durch Beschluss der Bürgerschaft (Beschluss-Nr. 2019-VII-02-0045) bestellte Gleichstellungsbeauftragte der Hansestadt Stralsund ist für eine längere Zeit nicht im Dienst.

Frau Sabine Fielitz ist durch die Bürgerschaft zur Stellvertreterin der Gleichstellungsbeauftragten bestellt worden (§ 15 Abs. 5 der Hauptsatzung). Jedoch ist die Vertretung für eine längere Abwesenheit der Gleichstellungbeauftragten nicht leistbar. Folglich wurde die Position befristet mit 25 Stunden/Woche für die Dauer der Abwesenheit der Stelleninhaberin ausgeschrieben.

Im Ergebnis der Ausschreibung konnte sich Frau Sarah Haubner durchsetzen.

Frau Haubner verfügt über einen Master-Abschluss im Fach Gesellschaftstheorie, den sie an der Universität Jena erworben hat. Im Jahr 2020 absolvierte sie ein berufsfeldorientierendes Praktikum im Rahmen ihres Masterstudiums beim Klimaschutzbeauftragten und der Migrationsbeauftragten der Hansestadt Stralsund und hinterließ dort einen überaus positiven Eindruck.

Frau Haubner besaß aus allen vorliegenden Bewerbungen die beste fachliche Eignung und konnte das Auswahlgremium auch mit ihrer Persönlichkeit und ihrem Auftreten für sich gewinnen. Insofern ist die Entscheidung einstimmig zu ihren Gunsten ausgefallen.

Der Personalrat wurde an dem Verfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen beteiligt.

Lösungsvorschlag:

Frau Sarah Haubner wird für die Dauer der Abwesenheit der Stelleninhaberin zur Gleichstellungsbeauftragten bestellt. Frau Fielitz verbleibt in der Funktion der Stellvertreterin der Gleichstellungsbeauftragten.

Alternativen:
Unter Berücksichtigung von Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung wird keine Alternative vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Frau Sarah Haubner wird - für die Dauer der Abwesenheit der bestellten Gleichstellungsbeaufragten - zur Gleichstellungsbeauftragten bestellt.

Finanzierung:
Die Planstelle ist im Stellenplan 2022 enthalten. Durch die Bestellung entstehen keine ungeplanten Kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:
09.06.2022/Amt 10

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow