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

Bekanntmachung

Die 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 25.01.2024 statt.
Beginn: 17:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1	Bestätigung der Tagesordnung
2	Bestätigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 30.11.2023
3	Beratung zu Beschlussvorlagen
3.1	Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund Vorlage: B 0096/2023
3.2	Bebauungsplan Nr. 89 "Weidenkultur" - Aufstellungsbeschluss Vorlage: B 0094/2023
3.3	Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: B 0002/2024
3.4	20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Fläche nördlich des Mühlgrabens, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Vorlage: B 0001/2024
4	Beratung zu aktuellen Themen
4.1	3D-Schriftzug
4.2	Jahresbericht Klimaschutzmanager
4.3	Radwegeführung InterCity-Hotel (Tribseer Damm)
4.4	MobiHUB
5	Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

6	Beratung zu Beschlussvorlagen
7	Unterrichtung gemäß § 38 Abs. 5 KV MV

8 Beratung zu aktuellen Themen

9 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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

gez. Stefan Bauschke
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 30.11.2023
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:05 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Kollegiensaal

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r
Herr Thomas Haack
Herr Jürgen Suhr

Mitglieder
Herr Christian Binder
Herr Volker Borbe
Herr Jan Gottschling
Herr Ulrich Grösser
Herr Mathias Miseler
Herr Stefan Nachtwey

Protokollführer
Frau Gaby Ely

von der Verwaltung
Herr Stephan Bogusch
Frau Nicola Göbel
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Frau Kristina Wilcke

Gäste
Herr Peter Mühle

Tagesordnung:

1	Bestätigung der Tagesordnung
2	Bestätigung der Niederschrift der 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 26.10.2023
3	Beratung zu Beschlussvorlagen
4	Beratung zu aktuellen Themen
4.1	Garagennutzungsentgelt Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion

Vorlage: DAn 0005/2023

4.2 Aktueller Planungsstand B-Plan 81 - Solarthermieanlage

4.3 Vorstellung Vorplanung Carl-Heydemann-Ring (Tribseer Damm - Barther Str.)

5 Verschiedenes

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

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

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 26.10.2023

Die Niederschrift der 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 26.10.2023 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

Es liegen keine Beschlussvorlagen zur Beratung vor.

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Garagennutzungsentgelt
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0005/2023

Herr Bauschke schlägt vor, den Dringlichkeitsantrag und den Antrag der in der letzten Bürgerschaftssitzung beschlossen wurde, gemeinsam zu beraten.
Auf Nachfrage von Herrn Suhr teilt Herr Dr. Raith mit, dass das Schreiben an das Ministerium verschickt wurde, eine Antwort aber noch aussteht. Bis zur Antwort des Ministeriums sollte aus Sicht des Amtsleiters auch die Beratung zurückgestellt werden.

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, den Antrag erneut zu beraten, wenn alle Fakten vorliegen.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 4.2 Aktueller Planungsstand B-Plan 81 - Solarthermieanlage

Herr Dr. Raith erklärt, dass aus zeitlichen Gründen auf den Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss verzichtet wurde. Nach Baugesetzbuch ist dies auch zulässig.
Der erste Bauantrag der Stadtwerke für das Technikgebäude liegt bereits vor. Jetzt müssen die Artenschutzmaßnahmen fortgeführt werden und die Rodungen beginnen. Der Beschluss über die Vorlage soll dann in der Bürgerschaftssitzung am 14.3.2024 gefasst werden. An Hand einer Zeichnung erläutert Herr Dr. Raith welche Flächen bebaut und welche aufgrund ihres Biotopstatus ausgespart werden. Die Pappeln sollen in den nächsten zwei Monaten gefällt werden. Es wurden bereits zwei Steinwurzelhaufen für die Amphibien angelegt.

In der ersten Jahreshälfte 2024 soll dann das Technikgebäude entstehen. Mit dem Bauantrag für die Solarthermieanlage rechnet der Amtsleiter Ende 1. / Anfang 2. Quartal 2024.
Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bereich der Biotope, der größte Teil allerdings im Landschaftsraum Devin.
Ein entsprechender Pachtvertrag über eine Laufzeit von 30 bis 40 Jahren ist vorbereitet.

Die Ausschussmitglieder sind mit der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise einverstanden.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Vorstellung Vorplanung Carl-Heydemann-Ring (Tribseer Damm - Barther Str.)

An Hand einer Präsentation stellt Herr Bogusch die Vorplanungen für den Carl-Heydemann-Ring vor.

Die Präsentation wird Anlage zum Protokoll.

Mit Hilfe einer Zeichnung verdeutlicht Herr Bogusch, um welchen Abschnitt es sich handelt (Tribseer Damm – Barther Straße). Um vernünftige Übergänge schaffen zu können, werden auch die angrenzenden Straßen überplant.

Es handelt sich um eine Hauptverkehrsstraße (L 213) mit Verbindungsfunktion für den Kfz- und Radverkehr. Außerdem kommt dem Bereich eine Erschließungsfunktion zu, da es Wohn- und Verwaltungsgebäude gibt. Das Verkehrsaufkommen liegt bei 13.000 Fahrzeugen pro Tag und 80 – 90 Fahrrädern pro Stunde.
Aufgrund des möglichen Begegnungsverkehrs von Bus-Bus muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 6,50 m beachtet werden. Weiterhin ist eine Fußwegebreite von 2 m erforderlich.

Da die Nahverkehrsfortschreibung des Landkreises eine Linienführung über den Carl-Heydemann-Ring vorsieht, sind außerdem Bushaltestellen geplant. Radfahrstreifen bzw. Radwege müssen eine Breite von 1,85 m / 2 m haben. Außerdem sollen für den ruhenden Verkehr Parkbuchten (Breite 2,10 m) in Längsaufstellung geschaffen werden.
Beidseitig sind Grünstreifen mit Baumpflanzungen geplant.

Weiter erklärt Herr Bogusch, dass sich die Straße in Richtung Tribseer Damm auf 18 m verjüngt.

Die Vorplanung wurde von dem Büro MIV vorgenommen.
Es wird mit einer Spur pro Fahrtrichtung geplant, wobei seitlich jeweils ein Fahrradschutzstreifen verläuft.

Nach dem Bahnübergang ist ausreichend Platz vorhanden, um beidseitig Parkmöglichkeiten schaffen zu können.

In der Nähe des Landratsamtes wurde eine Bushaltestelle in Richtung Tribseeer Damm angeordnet und außerdem eine Mittelinsel zum besseren Queren der Straße.
Hinsichtlich der Zufahrt zur Straße Platz des Friedens erklärt der Abteilungsleiter, dass die Verwaltung die linke Zufahrt als Hauptzufahrt betrachtet. Deshalb soll in diesem Bereich eine Linksabbiegerspur entstehen. So soll der Verkehr auf der östlichen Zufahrt gebündelt werden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Bogusch, dass von Seiten des Landkreises Überlegungen angestellt werden, wie das Areal zukünftig entwickelt werden soll. Es gab das Signal der Verwaltung, dass eine zweite Zufahrt nicht für erforderlich erachtet wird. Deshalb ist die zweite Zufahrt in der Planung mit Pollern versehen. Die Verlängerung der Linksabbiegespur wird dazu genutzt, eine weitere Querungshilfe einzurichten. Die Bushaltestelle in die Gegenrichtung wird vor dem Kreisverkehr angeordnet, so dass der Kfz-Verkehr an dem Bus vorbeifahren kann. Die Kreuzung soll zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Überlegungen werden noch zur Radverkehrsführung innerhalb des Kreisverkehres angestellt. Eine Idee ist es, den Radfahrer auf den Gehweg zu führen, mit der Zusatzbeschilderung „Gehweg Radfahrer frei“. So entsteht für den Radfahrer eine Wahloption. Eine Pflicht zur Nutzung des Gehweges für den Radfahrer ist aus Sicht von Herrn Bogusch verkehrsrechtlich nicht durchsetzbar. Im weiteren Verlauf soll der Radfahrer dann wieder auf die Straße gelenkt werden. Ähnliches ist für die Gegenrichtung geplant.

Herr Gottschling erkundigt sich, ob die bereits vorhandenen Bäume erhalten bleiben oder gefällt werden müssen. Dazu erklärt Herr Bogsuch, dass es sich beim Ausbau von Verkehrsanlagen um ein generelles Problem handelt. Da für den Aufbau starke Eingriffe in die Wurzelbereiche der Bäume notwendig sind, müssen die Bäume gefällt werden.

Herr Grösser gibt zu bedenken, dass sich in der Nähe des Landratsamtes noch Gewerbetreibende befinden, die Nachteile erleiden würden, wenn die westliche Zufahrt geschlossen wird.

Dazu erklärt der Abteilungsleiter, dass es eine verkehrliche Lösung geben würde. Herr Haack merkt an, dass die Straße für die dann geplante Nutzung ertüchtigt werden müsste. Herr Borbe zweifelt die Lösung der Verwaltung an, da er nicht davon ausgeht, dass die vorhandenen 90 Grad Kurven von einem Sattelschlepper bewältigt werden können. Herr Bogusch weist darauf hin, dass die Abstimmungen noch laufen, er die Hinweise aber mitnimmt.

Grundsätzlich begrüßt Herr Haack das Konzept inklusive Kreisverkehr und Radfahrstreifen. Dennoch würde er es begrüßen, wenn Radwege angelegt werden würden und fragt, ob dies möglich ist. Herr Bogusch bestätigt, dass die Platzverhältnisse auch für Radwege ausreichen würden. Intern wurden die Vor- und Nachteile beider Varianten abgewogen und die Vorteile bei den Radfahrstreifen gesehen, weil u. a. durch die Radfahrstreifen, die es bereits in andern Bereichen der Stadt gibt, ein Netz und damit eine einheitliche Verkehrsführung geschaffen wird.

Herr Bogusch bietet den Ausschussmitgliedern an, ihnen die Abwägung zur Verfügung zu stellen.

Auf die Nachfrage von Herrn Haack erklärt Herr Bogusch, dass das Verkehrsaufkommen im Carl-Heydemann-Ring (Ost und West) nahezu gleich ist. Der entscheidende Unterschied, warum sich auf der einen Seite für eine Kreuzung und auf der anderen Seite für einen Kreisverkehr entschieden wurde liegt zum einen im Tribseer Damm als Zufahrtsstraße und zum anderen in der Barther Straße. Auf Nachfrage von Herrn Bauschke bestätigt Herr Bogusch, dass dort, wo ein Radfahrstreifen vorhanden ist, der Gehweg ein reiner Gehweg bleibt.

Aus Sicht von Herrn Suhr ist die Fortführung des Radverkehrs in Richtung Jungfernstieg sensibel und die jetzige Situation unbefriedigend.

Außerdem erkundigt sich der Fraktionsvorsitzende nach dem Anschluss des zukünftigen Kreisverkehrs in südliche Richtung, da sich der Querschnitt dort deutlich verjüngt.
Herr Bogusch bestätigt, dass die dort vorhandenen Platzverhältnisse relativ schmal sind und der vorhandene Radweg ebenfalls sehr schmal ist. Dort wird nie ein benutzungspflichtiger Radweg entstehen. Die Überlegung ist derzeit, den Radweg aufzuheben und einen „Gehweg Radfahrer frei“ zu schaffen. Zusätzlich sollen auf der Fahrbahn Fahrradpiktogramme aufgebracht werden.

Da es keine weiteren Fragen gibt, schließt Herr Bauschke den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Herr Miseler erkundigt sich, ob der Radweg im Heinrich-Heine-Ring (gegenüber der Jet Tankstelle) noch gesperrt ist. Herr Bogusch bestätigt die Annahme. Der Radweg soll erst freigegeben werden, wenn alle Arbeiten beendet sind. Die Freigabe soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Außerdem wird Herrn Miseler mitgeteilt, dass der Parkplatz Schwedenschanze zum Ärztehaus gehört und die Stadt damit nicht zuständig ist.

Auf Bitten aus der letzten Hauptausschusssitzung geht Herr Bogusch noch einmal auf die Leitungsfähigkeit des „Grünen Boulevards“ ein. Herr Bogusch informiert, dass die Untersu-

chung von der BERNARD Gruppe durchgeführt wurde. Beauftragt wurde eine Leistungsfähigkeitsüberprüfung für die Knotenpunkte in dem Bereich.

- Heinrich-Heine-Ring / Grünhufer Bogen
- Carl-Löwe-Ring
- Thomas-Kantzow-Straße / Arnold-Zweig-Straße
- Anbindung Parkplatz im Heinrich-Heine-Ring

Die Zählung wurde am 29.11.2022 (Dienstag) durchgeführt.
Geprüft wurde auch, wie sich Verkehr durch die Neuanbindung des Ehm-Welk-Weges verlagert. Es wird angenommen, dass 75 – 80 % weiterhin die Thomas-Kantzow-Straße nutzen und der Rest auf dem Ehm-Welk-Weg ausweicht. Weiterhin geht Herr Bogusch auf die Gegebenheiten ein, die für die Berechnungen von dem Planer berücksichtigt werden mussten.

Herr Bogusch zitiert wie folgt aus dem Dokument: „Die vier untersuchten Knotenpunkte sind auch in der künftigen Neugestaltung des Heinrich-Heine-Rings mit den umverteilten Verkehrsmengen in den Spitzenstunden leistungsfähig."

Herr Bogusch bietet an, den Ausschussmitgliedern die Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Bedenken von Herrn Gottschling, dass die Untersuchung während der Corona Pandemie durchgeführt wurde, wird weder von der Verwaltung noch vom Ausschuss geteilt.

Herr Haack macht noch einmal deutlich, dass wenn die Präsentation zum „Grünen Boulevard" so ausgefallen wäre, wie die zum Carl-Heydemann-Ring, es nicht so viele offene Fragen gegeben hätte.
Darauf erwidert Herr Bogusch, dass es sich bei den Unterlagen für den Carl-Heydemann-Ring bereits um die Vorplanung handelt, welche für den „Grünen Boulevard" erst beantragt werden soll.

Herr Grösser bittet zu bedenken, dass wenn der Heinrich-Heine-Ring einspurig wird, die Bustaschen so angelegt werden, dass der Kfz-Verkehr daran vorbeifahren kann und zwei Busse hintereinander halten können.

Herr Dr. Raith informiert zum Ausbau des Fuß- und Radweges entlang des Moorteiches, dass Gespräche mit der Forst stattgefunden haben. Zumindest der Bereich vom Ende von An den Bleichen bis zum Ehm-Welk-Weg wird öffentlich gewidmet und kann mit Beleuchtung versehen werden. Damit ist aus Sicht der Verwaltung das erreicht, was verkehrstechnisch wichtig erachtet wird.

Es gibt keinen weiteren Redebedarf. Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

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

Herr Bauschke stellt die Öffentlichkeit wieder her. Er bedankt sich für die Zusammenarbeit und schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0096/2023
öffentlich

Titel: Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund

Federführung:	20.1 Abt. Haushalts- und Finanzplanung	Datum:	16.01.2024
Bearbeiter:	Steinfurt, Gisela		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	14.12.2023	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	23.01.2024	
Ausschuss für Sport	10.01.2024	
Ausschuss für Bildung, Hochschule und Digitalisierung	16.01.2024	
Ausschuss für Sicherheit und Ordnung	17.01.2024	
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben	18.01.2024	
Ausschuss für Stadtmarketing	18.01.2024	
Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung	23.01.2024	
Ausschuss für Kultur	24.01.2024	
zeitweiliger Ausschuss Volkswerft	24.01.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	25.01.2024	

Sachverhalt:
Nach § 45 Abs. 1 KV M-V hat die Gemeinde für jedes Haushaltsjahr Haushaltssatzungen zu erlassen.

Bevor die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund die Haushaltssatzungen und die Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund beschließt, sind die vorliegenden Haushaltsplanentwürfe nach § 36 Abs. 2 KV M-V unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe in den Ausschüssen der Bürgerschaft zu beraten.

Lösungsvorschlag:
Auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 14.12.2023 erfolgten ab dem 09.01.2024 die Beratungen zum Haushalt 2024 in den Ausschüssen der Bürgerschaft und in den Fraktionen.
Gegenüber dem Bearbeitungsstand des Haushaltsplanentwurfs zur 1. Lesung am

14.12.2023 machen sich Veränderungen

- durch Mehrkosten aufgrund der Einordnungen von zwei Projekten, die mit Fördermitteln finanziert werden,
- durch die Aktualisierung der Ansätze für die Eigenanteile zur Städtebauförderung im Ergebnis der Planaufstellung für Band III
- sowie durch die Einordnung einer höheren Zuwendung gemäß Änderungsbescheid vom 19.12.2023 für das Schulzentrum am Sund

im Kernhaushalt (Band I) erforderlich, die in fortgeschriebenen Plankennziffern festzusetzen sind. Diese Planansätze sind in der Veränderungsliste (Anlage 01) dargestellt.
Die zu beschließende Haushaltssatzung (Anlage 02) für den Kernhaushalt wurde unter Berücksichtigung der Veränderungsliste aktualisiert. Das Jahresergebnis verbessert sich um 385,1 TEUR auf -4.915,1 TEUR, der jahresbezogene Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen um 385,1 TEUR auf -13.003,0 TEUR, der Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit um 45,1 TEUR auf -15.680,5 TEUR und die Kreditneuaufnahme reduziert sich um 45,1 TEUR auf 15.460,5 TEUR.

Der Haushalt 2024 wird unter Einbeziehung der o. g. Änderungen der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund zur Sitzung am 01.02.2024 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Hansestadt Stralsund wird anschließend der Rechtsaufsicht die Haushaltspläne 2024 für das Prüfungs- und Genehmigungsverfahren übergeben.

Alternativen:
Keine

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

- die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 des Städtebaulichen Sondervermögens der Hansestadt Stralsund / Altstadtinsel
- die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 des Städtebaulichen Sondervermögens der Hansestadt Stralsund / Grünhufe
- die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 des Städtebaulichen Sondervermögens der Hansestadt Stralsund / Knieper West
- die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 des Städtebaulichen Sondervermögens der Hansestadt Stralsund / Kleiner Wiesenweg
- die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 des Städtebaulichen Sondervermögens der Hansestadt Stralsund / Tribseer Vorstadt
- die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 der Hansestadt Stralsund

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Erträge/ Einzahlungen und Aufwendungen/ Auszahlungen werden in den Haushaltssatzungen und den Haushaltsplänen 2024 festgesetzt.

Termine/ Zuständigkeiten:
Sofort/ Kämmereiamt

Anlage 01 Änderungsliste zum Plan 2024
Anlage 02 Haushaltssatzung 2024 nach Änderungsliste
Anlage 1 HH-Plan 2024 Band I Kernhaushalt
Anlage 2 HH-Plan 2024 Band II Wirtschaftspläne
Anlage 3 HH-Plan 2024 Band III SSV
Beschluss Bürgerschaft 14.12.2023 B 0096/2023
Protokollauszug Bürgerschaft 14.12.2023 B 0096/2023
Protokollauszug FVA 09.01.2024 B 0096/2023

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.1

Änderungsliste zum Planentwurf 2024 Band I Kernhaushalt 17.01.2024

Angaben in EUR

TH	Produkt	Leistung	Sachkonto	USK	Ansatz 2024 alt	Erhöhung / Verminderung	Ansatz 2024 neu	Bemerkungen
Erträge / Aufwendungen bzw. laufende Ein- und Auszahlungen								
13	12.8.01	12.8.01.01.1	41442000	41442.XXXXX	0	6.000	6.000	Zuwendung für die Umsetzung von Maßnahmen zur Vorbereitung auf eine Energie- und Gasmangellage.
13	12.8.01	12.8.01.01.1	52320000	52320.XXXXX	0	6.000	6.000	Umsetzung von Maßnahmen zur Vorbereitung auf eine Energie- und Gasmangellage.
14	51.1.03	51.1.03.01.1	54139000	54139.40000	380.000	-380.000	0	Eigenanteile SSV gem. HHP 2024 Band III - Altstadtinsel
14	51.1.03	51.1.03.01.1	54139000	54139.40001	1.700	-1.700	0	Eigenanteile SSV gem. HHP 2024 Band III - Grünhufe
14	51.1.03	51.1.03.01.1	54139000	54139.40002	74.100	28.900	103.000	Eigenanteile SSV gem. HHP 2024 Band III - Knieper West
14	51.1.03	51.1.03.01.1	54139000	54139.40006	114.900	-32.300	82.600	Eigenanteile SSV gem. HHP 2024 Band III - Tribseer Vorstadt
Investitionen								
10	21.8.01	21.8.01.02.1	23310000	23310.00091	0	680.200	680.200	Erhöhung der Zuwendung aus EFRE-Mitteln gemäß Änderungsbescheid vom 19.12.2023 für den Neubau des Schulgebäudes Schulzentrum am Sund
13	12.8.01	12.8.01.01.1	23310000	23310.00XXX	0	559.300	559.300	Zuwendung für die Umsetzung von Maßnahmen zur Vorbereitung auf eine Energie- und Gasmangellage.
13	12.8.01	12.8.01.01.1	09620000	09620.XXXXX	0	554.800	554.800	Umsetzung von Maßnahmen zur Vorbereitung auf eine Energie- und Gasmangellage.
13	12.8.01	12.8.01.01.1	07210000	07210.XXXXX	0	1.000	1.000	Energieversorungsanlagen
13	12.8.01	12.8.01.01.1	07390000	07390.XXXXX	0	1.000	1.000	FuBo-Schutz u.a. für Hallen
13	12.8.01	12.8.01.01.1	08270000	08270.XXXXX	0	1.000	1.000	Vermögensgegenstände bis 1000€
13	12.8.01	12.8.01.01.1	08290000	08290.XXXXX	0	1.500	1.500	Vermögensgegenstände über 1000€
16	11.4.01	11.4.01.02.1	23310000	23310.00XXX	0	750.000	750.000	Solidaritätspauschale für Kommunen mit hohen Kapazitäten in Flüchtlingsunterkünften des Landes M-V (Skateranlage Schützenbastion)
16	11.4.01	11.4.01.02.1	09620000	09610.XXXXX	0	1.000.000	1.000.000	Begegnungsstätte Schützenbastion mit Skateranlage
14	51.1.03	51.1.03.01.1	01910000	01910.00000	570.700	-385.100	185.600	Eigenanteile SSV - Erstattung der Anzahlung auf immaterielle Vermögensgegenstände

Änderungen in der Haushaltssatzung 2024

Gesamtbetrag der Erträge	147.688.300	6.000	**147.694.300**
Gesamtbetrag der Aufwendungen	160.170.400	-379.100	**159.791.300**
Jahresergebnis nach Veränderung der Rücklagen	-5.300.200	385.100	**-4.915.100**
Gesamtbetrag der laufenden Einzahlungen	135.773.200	6.000	**135.779.200**
Gesamtbetrag der laufenden Auszahlungen einsch	149.161.300	-379.100	**148.782.200**
jahresbezogener Saldo der laufenden Ein- und Aus	-13.388.100	385.100	**-13.003.000**
Gesamtbetrag Einzahlungen aus Investitionstätigk	23.143.900	1.604.400	**24.748.300**
Gesamtbetrag Auszahlungen aus Investitionstätigl	38.869.500	1.559.300	**40.428.800**
Saldo Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätig	-15.725.600	45.100	**-15.680.500**

TOP Ö 3.1

Haushaltssatzung der Hansestadt Stralsund
für das Haushaltsjahr 2024

Aufgrund des § 45 i.V.m. § 47 der Kommunalverfassung (KV M-V) wird nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom ……. und nach Bekanntgabe der rechtsaufsichtlichen Entscheidungen zu den genehmigungspflichtigen Festsetzungen folgende Haushaltssatzung erlassen:

§ 1
Ergebnis-und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2024 wird

1. im Ergebnishaushalt auf

einen Gesamtbetrag der Erträge von	147.694.300,00 EUR
einen Gesamtbetrag der Aufwendungen von	159.791.300,00 EUR
ein Jahresergebnis nach Veränderung der Rücklagen von	- 4.915.100,00 EUR

2. im Finanzhaushalt auf

a. einen Gesamtbetrag der laufenden Einzahlungen von	135.779.200,00 EUR
einen Gesamtbetrag der laufenden Auszahlungen *) von	148.782.200,00 EUR
einen jahresbezogenen Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen von	-13.003.000,00 EUR
b. einen Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit von	24.748.300,00 EUR
einen Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit von	40.428.800,00 EUR
einen Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit von	-15.680.500,00 EUR

festgesetzt.

§ 2
Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen ohne Umschuldungen
wird festgesetzt auf 15.460.500,00 EUR

§ 3
Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf 14.177.000,00 EUR

§ 4
Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 20.000.000,00 EUR

---

*) einschließlich Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

§ 5
Hebesätze

Die Hebesätze für die Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

1.	Grundsteuer	
	a) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A) auf	300 v. H.
	b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf	545 v.H.
2.	Gewerbesteuer auf	445 v.H.

Die Hebesätze für die Realsteuern aus der Umgemeindung von Teilflächen der Gemeinde Kramerhof in das Hoheitsgebiet der Hansestadt Stralsund gemäß Gebietsänderungsvertrag vom 20. November 2019 werden wie folgt festgesetzt:

1.	Grundsteuer	
	a) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A) auf	300 v.H.
	b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf	350 v.H.
2.	Gewerbesteuer auf	380 v.H.

§ 6
Stellen gemäß Stellenplan

Die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen beträgt 695,410 Vollzeitäquivalente (VzÄ).

§ 7
Weitere Vorschriften

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, Aufwendungen und Auszahlungen, die zunächst noch nicht in Anspruch genommen werden sollen, nach § 8, Abs. 4 GemHVO-Doppik mit einem Sperrvermerk zu versehen. Entsprechendes gilt für Verpflichtungsermächtigungen sowie für Stellen, die zunächst nicht besetzt werden sollen. Die Aufhebung der Sperren obliegt dem Oberbürgermeister.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, im Verlaufe der Haushaltsdurchführung bestimmte Aufwendungen und Auszahlungen im Sinne des § 19 GemHVO-Doppik mit einer Ausgabenbeschränkung zu belegen. Diese Ausgabenbeschränkungen können erforderlich sein, um eine möglichst gleichmäßige Ausgabenverteilung über das gesamte Jahr zur Vermeidung von Kassenkrediten zu erreichen bzw. die Aufnahme von Kassenkrediten möglichst gering zu halten. Des Weiteren können diese erforderlich sein, um die Zielstellungen der Haushaltskonsolidierung jahresbezogen erfüllen zu können. Die Aufhebung der Ausgabenbeschränkung obliegt dem Oberbürgermeister.
3. Die Bewirtschaftungsregelungen in Ausführung des Haushaltsplans gem. Pkt. 1.2 sowie die Bewirtschaftungsregelungen je Teilhaushalt werden für verbindlich erklärt.

Nachrichtliche Angaben:

1. Zum Ergebnishaushalt

   Das Ergebnis zum 31. Dezember des Haushaltsjahres beträgt voraussichtlich 16.706.100,00 EUR

2. Zum Finanzhaushalt

   Der Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen zum 31. Dezember des Haushaltsjahres beträgt voraussichtlich -9.363.500,00 EUR

3. Zum Eigenkapital

   Der Stand des Eigenkapitals zum 31. Dezember des Haushaltsjahres beträgt voraussichtlich 352.027.000,00 EUR

Stralsund,

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP: 12.1
Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0096/2023

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Entwürfe der Haushaltssatzungen und der Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund werden in die Ausschüsse der Bürgerschaft verwiesen und unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe beraten.

Beschluss-Nr.: 2023-VII-11-1270

Datum: 14.12.2023

Im Auftrag

gez. Kuhn

TOP Ö 3.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 11. Sitzung der Bürgerschaft am 14.12.2023

Zu TOP: 12.1
Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0096/2023

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Entwürfe der Haushaltssatzungen und der Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund werden in die Ausschüsse der Bürgerschaft verwiesen und unter Federführung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe beraten.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen

2023-VII-11-1270

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

Stralsund, 21.12.2023

TOP Ö 3.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 01. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 09.01.2024

Zu TOP: 3.1
Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2024 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0096/2023

Frau Steinfurt teilt mit, dass ein Handout für die heutige Sitzung erstellt wurde. Der Band I des Haushaltes liegt vor. Die Bände II und III des Haushaltes 2024 werden zeitnah im Programm Session eingestellt und den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Sie führt aus, dass die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan 2024 auf der Grundlage der mittelfristigen Finanzplanung 2021 bis 2026, dem Orientierungsdatenerlass des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V für die Haushaltsplanung 2024 vom 09. November 2023 sowie der Ergebnisse der Herbststeuerschätzung erstellt wurden. Bestenfalls wird der Beschluss über den Haushalt 2024 in der Bürgerschaftssitzung am 01.02.2024 gefasst.

Frau Steinfurt merkt an, dass sich die Haushaltsplanung 2024 ff. aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen bei den Dienstleistungen und in der Baubranche sowie im Hinblick auf den Tarifabschluss für den öffentlichen Dienst als große Herausforderung gestaltete.
Nach der RUBIKON- Auswertung zur Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit wird der Hansestadt Stralsund nach der gegenwärtigen Gesetzeslage eine gefährdete dauernde Leistungsfähigkeit bescheinigt. Der Haushaltsausgleich erfolgt weder im laufenden Haushaltsjahr noch mittelfristig. Laut Frau Steinfurt wäre die Hansestadt Stralsund eigentlich in der Pflicht, ein Haushaltssicherungskonzept zu erstellen. Sie merkt jedoch an, dass es momentan eine Diskussion zur Änderung der Kommunalverfassung gibt. Mit dieser Änderung werden Erleichterungen zur Erstellung von Haushaltssicherungskonzepten in Aussicht gestellt (§ 43 KV M-V – allgemeine Haushaltsgrundsätze). Ein Beschluss über diese Änderung wurde jedoch noch nicht gefasst. Aufgrund dessen, dass das Jahresergebnis des Jahres 2023 besser ausgefallen ist als geplant, geht Frau Steinfurt jedoch davon aus, dass ein Haushaltsicherungskonzept nicht erstellt werden muss.

Frau Steinfurt erläutert die einzelnen Bestandteile der Bände I bis III des Haushaltsplanes.

Der Wirtschaftsplan der SIC Stralsunder Innovation Consult GmbH liegt noch nicht in beschlossener Form vor. Weiterhin merkt Frau Steinfurt an, dass der Wirtschaftsplan desbisherigen Eigenbetriebes Städtischer Zentralfriedhof aufgrund der Eingliederung in die Verwaltung sich im Kernhaushalt wiederfindet.

Die Investitionstätigkeiten in dem städtebaulichen Sondervermögen umfassen einen Wertumfang von 25,4 Mio. EUR. Wesentliche Maßnahmen auf der Altstadtinsel sind u.a. die Sanierung der Reiferbahn, Stadtraum Neuer Markt, die Sanierung des Katharinenklosters und die Erweiterung des Schulzentrums am Sund. In Knieper West wird sich im Wesentlichen auf die Projekte Außenanlagen des Hortgebäudes Juri Gagarin und den Campus der Grundschule Juri Gagarin konzentriert. Weiterhin ist der Jugendclub Havanna zu erwähnen. Hinsichtlich Kleiner Wiesenweg ist die Schaffung einer Buswendeschleife zu nennen. In der Tribseer Vorstadt sind Investitionen hinsichtlich der Zuwegung zum Stadion an der Kupfermühle und die Richtenberger Straße geplant.

Frau Steinfurt führt aus, dass entgegen der mittelfristigen Finanzplanung 2023, in der der Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen der Verwaltungstätigkeit unter Einrechnung des

Tilgungsbetrages in der Jahresscheibe 2024 einen negativen Saldo von 9.509,1 TEUR auswies, nunmehr der Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen unter Einrechnung des Tilgungsbetrages mit einem negativen Saldo von 13.388,1 TEUR ausgewiesen wird.

Frau Steinfurt berichtet ausführlich über die Ursachen des Defizites im Vergleich zum Plan 2023 (Übersicht siehe Handout)

- Entwicklung der Personalkosten, nach Tarifabschluss 2023
- Sonstige Aufwendungen (z.B. Erhöhung der Kreisumlage)
- Erhöhte Schuldendienstleistungen
- Allgemeine Preiserhöhungen im Bau- und Dienstleistungssektor

Frau Steinfurt erläutert die Einzelpositionen des Haushalts, speziell die Zusammensetzung der Erträge von insgesamt 147,7 Mio. EUR. Diese setzen sich hauptsächlich aus den Zuwendungen in Höhe von 47,4 Mio. EUR und den Steuern in Höhe von 59,3 Mio. EUR zusammen. Weiterhin berichtet sie ferner über die Entwicklung der Steuererträge. Nach der November-Steuerschätzung 2023 sind für die Haushaltsjahre 2024 ff. gegenüber der Mai-Steuerschätzung 2023 Zuwächse in den Gemeindeanteilen an der Einkommensteuer prognostiziert. Im Bereich der Gewerbesteuern werden gegenüber der Mai-Steuerschätzung geringe Mindererträge angezeigt.

Die wesentlichen Bestandteile der Aufwendungen (insg. 160,2 Mio. EUR) sind die Zuwendungen in Höhe von 53,5 Mio. EUR, die Personalaufwendungen in Höhe von 42,9 Mio. EUR sowie die Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 30,1 Mio. EUR.

Das Gesamtvolumen der Zuwendungen beträgt 53,5 Mio. EUR. Frau Steinfurt benennt einige wesentliche Zuwendungen wie die Stadtteilarbeit und Jugendarbeit, die Schulsozialarbeit, der Zuwendungen an das Meeresmuseum und an das Theater, KiföG, die Kreisumlage und die Gewerbesteuerumlage.

Frau Steinfurt erläutert die Personalauszahlungen. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Eingliederung von 20 Planstellen des Eigenbetriebes Städtischer Zentralfriedhof in den Kernhaushalt.

Die Amtsleiterin des Amtes 20 berichtet anschließend über die Entwicklung der Medien sowie der Kreisumlage.

Nach einem Schreiben des Fachdienstes Finanzen des Landkreises M-V vom 23. November 2023 wird sich vorbehaltlich des Kreistagsbeschlusses der Kreisumlagesatz für das Jahr 2024 um 2,4 v. H. der Kreisumlagegrundlagen auf 42,00 v. H. erhöhen. Ursprünglich war für 2024 ein Kreisumlagesatz von 41,24 v. H. geplant. In der Erhöhung um 0,76 % sind 0,45 % für die Umsetzung des Kreistagsbeschlusses zur Finanzierung der Schulsozialarbeit enthalten. In Ermangelung eines Kreistagsbeschlusses zum Kreisumlagesatz 2024 ist der kommunale Anteil der Hansestadt Stralsund für die Schulsozialarbeit noch Bestandteil des Haushaltsplanentwurfes 2024 ff. Der Kreisumlagesatz wurde folglich zunächst abzüglich dieses Anteils in Höhe von 33.883,1 TEUR festgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind dies Mehraufwendungen in Höhe von 2.797,2 TEUR. Begründet wird der höhere Kreisumlagesatz u.a. mit den Preissteigerungen bei der Umsetzung von geplanten Investitions- und Unterhaltungsmaßnahmen, den steigenden Aufwendungen im sozialen Bereich des Landkreises und Absicherung der Finanzierung des ÖPNV.

Die Hansestadt Stralsund stellt für die freiwilligen Leistungen 19,7 Mio. EUR zur Verfügung. Sie verweist auf die Einzelübersicht auf Seite 79/80 des Vorberichtes.

Frau Steinfurt erläutert die Entwicklung des Schuldenstandes. Eine detaillierte Übersicht ist auf Seite 67 des Vorberichtes zu finden. Die Kreditaufnahme von insgesamt 35,2 Mio. EUR setzt sich aus 15.505,6 TEUR, 7.015,3 TEUR und 12.724,2 TEUR zusammen. 15.505,6 TEUR dienen zur Finanzierung der Investitionsvorhaben der Jahresscheibe 2024. 7.015,3 TEUR und 12.724,2 TEUR sind Kreditgenehmigungen der Haushaltssatzung 2022 bzw. 2023 zur Sicherung der Finanzierung der Investitionsvorhaben 2023, für die Ermächtigungen vorgetragen werden.

Hinsichtlich des Maritimen Industrie- und Gewerbeparks geht Frau Steinfurt auf dessen Ergebnishaushalt und die geplanten Investitionen ein. Als wichtigste Investition wird weiterhin die Sanierung des Schiffslifts benannt. Weiterhin steht die Bauwerkssanierung an sowie Investitionen im Hochbau und in die Infrastruktur.

Frau Steinfurt erläutert ferner die weiteren Investitionen in der Hansestadt Stralsund (siehe Handout)

- Geh- und Radwege - 1,2 Mio. EUR
- Straßensanierung und – beleuchtung - 2,7 Mio. EUR
- Grüner Boulevard Knieper West - 0,3 Mio. EUR
- Maritimer Industrie- und Gewerbepark - 4,9 Mio. EUR
- Sanierung STRALSUND MUSEUM - 2,1 Mio. EUR
- Neubau Hortgebäude GS Juri Gagarin - 1,4 Mio. EUR
- Schulzentrum am Sund - 0,8 Mio. EUR
- Stadion Kupfermühle - 2,1 Mio. EUR

Frau Steinfurt teilt mit, dass zur 2. Lesung des Haushaltes eine Änderungsliste eingereicht wird. Es handelt sich dabei vorrangig um Fördermittel, welche in den Haushalt eingestellt werden müssen.

Herr Gotsch weist auf den Druckfehler im Handout bei den Personalauszahlungen und Stellenplan für das Jahr 2024 hin. Laut Frau Steinfurt handelt es sich um 41,9 Mio. EUR und nicht um 42,9 Mio. EUR. Sie bittet dies zu entschuldigen.

Auf Nachfrage von Herrn Gotsch erläutert Frau Steinfurt, dass ein geringerer negativer Saldo für das Jahr 2023 vorliegt. Das voraussichtliche Ist im Jahr 2023 beträgt statt minus 11,1 Mio. EUR nun minus 4,2 Mio. EUR. Diese Differenz wird dem Jahr 2024 zugerechnet und demnach ist der Haushalt im Jahr 2023 ausgeglichen. Aus diesem Grund wird voraussichtlich kein Haushaltssicherungskonzept benötigt.

Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass aufkommende Fragen zu den Teilhaushalten im Vorfeld der nächsten Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe schriftlich an Frau Steinfurt bzw. an die Geschäftsstelle des Ausschusses, zu richten sind.

Herr Pieper bedankt sich für die ausführliche Vorstellung.

Die Mitglieder stimmen einstimmig dafür, dass die Vorlage B 0096/2023 zur Beratung in die Fraktionen verwiesen wird.

Die Mitglieder des Ausschusses einigen sich auf die nachstehende Aufteilung der Teilhaushalte:

Herr Quintana Schmidt	10	Schulverwaltung und Sport
	06	Wirtschaftsförderung
Herr Gränert	14	Planung, Denkmalpflege, Bauaufsicht
	16	Zentrales Gebäudemanagement
Herr Gotsch	13	Ordnungsamt
	02	Zentrale Dienste
Herr Pieper	03	IT- Abteilung
Herr Lindner	11	Liegenschaften
	09	Kulturelle Einrichtungen
Herr Meier		Stellenplan
	01	Verwaltungssteuerung
Herr Schlimper	15	Straßen- und Stadtgrün
	17	Stadtwirtschaftliche Dienste
Herr Gutknecht	07	Soziale Hilfen
	08	Kinder- und Jugendförderung
Herr Winter	12	Kämmereiamt
	90	Zentrale Finanzleistungen

Der Ausschussvorsitzende gibt zum Vorschlag, eine zusätzliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 23.01.2024 stattfinden zu lassen. Er bittet die Mitglieder diese Anregung in den Fraktionen zu besprechen und eine zeitnahe Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Ausschusses zu geben.

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

Stralsund, 15.01.2024

TOP Ö 3.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0094/2023
öffentlich

Titel: Bebauungsplan Nr. 89 "Weidenkultur" - Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	23.11.2023
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung		

Sachverhalt:
Das ca. 1,51 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer Stadtteil Schrammsche Mühle. Es handelt sich hierbei um eine gemischt genutzte, planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechende Fläche am Stadtrand, die Teil des angestrebten Grünverbundes um den Stadtkörper der Hansestadt Stralsund ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet großräumig undifferenziert Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung aus. Die Kleingartenanlagen sind jeweils bestandsorientiert als Grünfläche mit Symboleintrag gekennzeichnet. Die nördlich angrenzenden Weideflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Das bedeutet, „sie werden charakterisiert als historisch vorhandene Natur- und Landschaftsräume, die zu pflegen und zu erhalten sind." (Begründung zum FNP S. 58) Der beigeordnete Landschaftsplan ordnet die Flächen der „Lüssower Senke als Verbindung zwischen Stadtwald - Moorflächen am Schwarzen Weg und Borgwallsee" zu. Dieser Hauptgrünzug hat eine Erholungs- und Stadtbildfunktion, östlich v.a. Stadtbild- und Punktbiotopfunktionen, westlich in Richtung Stadtausgang mit ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch Kleingartenanlagen im Nordwesten („Weidenkultur II") und Osten („Deutsche Post" und „Tribseer"), die Straße Weidenkultur im Süden und Grünland / Weideflächen im Norden. Einbezogen werden die jeweils anschließenden Straßenflächen der Weidenkultur anteilig bis zur Straßenmitte. Somit umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Stralsund Flur 46 die Flurstücke 50/3 und 61/1 anteilig, Flur 47 die Flurstücke 6/4, 6/7, 6/8, 6/13, 6/15, 6/16 und 7/1 ganz, 5, 6/19 und 7/2 anteilig, Flur 48 die Flurstücke 27 ganz, 26/2 und 28/2 anteilig, s. Lageplan (Anhang 1).

Der Großteil des Plangebiets, einschließlich der angrenzenden Weideflächen, die zur Pflege durch eine Pferdewirtin bewirtschaftet werden, befinden sich im städtischen Eigentum. Auf der städtischen Fläche steht auch eine Lagerhalle aus DDR-Zeiten. Diese riegelt die Grünfläche zur Straße „Weidenkultur" hin ab. Das Gewerbegrundstück (Flur 47 Flst. 6/13) sowie die Zufahrt der östlichen Kleingartenanlage (Flur 48 Flst. 26/2) sind Privateigentum. Das südwestliche Eckgrundstück ist städtisch mit Gebäude in Nutzung des Taubenzüchtervereins. Das daneben befindliche einzelne Wohngebäude ist privat.

Angestrebt wird der Ausbau des Grünverbunds in Nord-Süd-Richtung. Dafür soll die Halle aus DDR-Zeiten, die den Grünraum zur Weidenkultur hin abriegelt, zurückgebaut werden. Die Bewirtschaftung als Weide bzw. Pferdekoppel bleibt erhalten. Die brachliegende westliche Teilfläche (Flur 47 Flst. 6/8), die in der Vergangenheit häufig temporär für Baustellenlogistik genutzt wurde, kann einer geordneten baulichen, gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grundstücken des Taubenzüchtervereins und dem Wohngebäude wird eine Ausweisung als Mischgebiet angestrebt.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist über die vorhandene Straße „Weidenkultur“ gegeben.

Lösungsvorschlag:
Um die geplante städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Planverfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Dafür ist aufgrund der Stadtrandlage das Regelverfahren mit Umweltbericht anzuwenden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundsätzlich entspricht die angestrebte städtebauliche Ordnung (Bestandssicherung der Kleingartenanlagen, Ausbau der Grünverbindung) den im Flächennutzungsplan erkennbaren übergeordneten Zielen. Die angestrebte kleine Mischgebietsfläche entspricht dem inzwischen verfestigten (baugenehmigten) Bestand und ist mit 0,7 ha im Maßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) kaum darstellbar (ca. 0,7 / 1,0 cm). Durch die maßstäbliche Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Grundzüge des Flächennutzungsplans zu erkennen, so dass auf eine Anpassung verzichtet werden soll.

Alternativen:
Wenn das Plangebiet städtebaulich geordnet entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Schrammsche Mühle gelegene Plangebiet zwischen Wohnbebauung im Osten, der Straße Weidenkultur im Süden, Kleingärten und deren Zufahrt im Westen und Weideflächen im Norden wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das ca. 1,51 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 46 die Flurstücke 50/3 und 61/1 anteilig, Flur 47 die Flurstücke 6/4, 6/7, 6/8, 6/13, 6/15, 6/16 und 7/1 ganz, 5, 6/19 und 7/2 anteilig, Flur 48 die Flurstücke 27 ganz, 26/2 und 28/2 anteilig.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes im Westen und die Sicherung der Grünfläche im Osten.

3. Der Bebauungsplan Nr. 89 der Hansestadt Stralsund "Weidenkultur" soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Planung soll durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet werden.

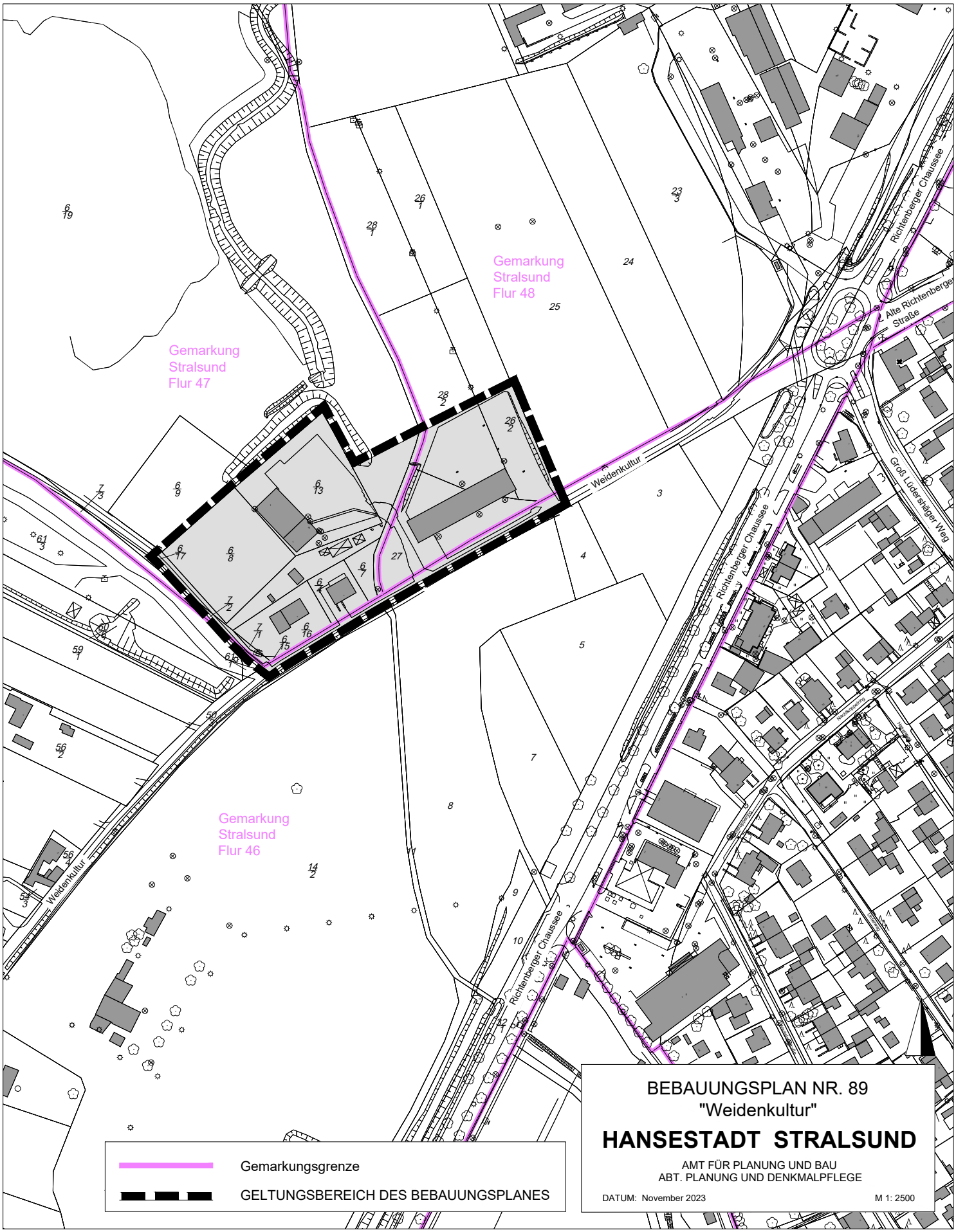
Termine/ Zuständigkeiten:
Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B 89_Lageplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.2

ANLAGE ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



TOP Ö 3.3

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0002/2024
öffentlich

Titel: Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.01.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.01.2024 25.01.2024	

Sachverhalt:
Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Stadtgebiet Franken im Stadtteil Franken-Vorstadt. Im Wesentlichen werden die Flurstücke erfasst, welche nördlich der Dänholmstraße liegen incl. Teile der Dänholmstraße selbst, Teile der ehemaligen Strahlwerft und südlich angrenzende Gewerbeflächen bis zur Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:
Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 21/3, 21/8, 63/7, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

Ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund,
der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) und der SWS Seehafen Stralsund GmbH. Die übrigen Flächen gehören privaten Eigentümern.

Planungsziel ist die Förderung des Strukturwandels nach Aufgabe des produzierenden und maritimen Gewerbes durch die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/ Dienstleistungsnutzungen für (hoch-)qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort. Hierzu ist für das Areal die Erschließung auszubauen und durch eine nutzungsangepasste, bezüglich Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Bebauung baulich zu verdichten. Mit der Neuordnung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der gesamte Bereich ist Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 10.03.2022 wurde das Planverfahren für den einfachen Bebauungsplan Nr. 82 " An der

Dänholmstraße" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 16. bis 31.05.2023 statt.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 wurde am 19.10.2023 durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 20.11. - 21.12.2023 lagen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und zusätzlich im Amt für Planung und Bau, Badenstraße 17, Abt. Planung und Denkmalpflege öffentlich aus.

Jetzt liegt die Satzungsfassung mit Stand Januar 2024 in Plan, Text und zugehörige Begründung vor. (siehe Anlagen 1 und 2)
Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Lösungsvorschlag:
Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privaten eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Planänderungen, die eine erneute Beteiligung erfordern. Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie sachlich begründet und für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt. Die Privaten machen als zentralen Punkt einen Verstoß gegen ihre Rechte durch Festsetzung von Verkehrsflächen auf ihren Grundstücken geltend, was allerdings auf einem Missverständnis berührt. Dargestellt werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (SWS, REWA) zu belastende Flächen im Bereich der bestehenden Leitungstrasse. Diese öffentlichen Bestandsleitungen sind sowohl für die Ver- / Entsorgung angrenzender Siedlungsbereiche als auch der Flurstücke des Einwandgebers erforderlich und müssen daher gesichert werden. Der Schutz durch Leitungsrecht ist die mildeste Variante, da damit keine öffentliche Widmung und folglich kein Betretungsrecht für eine größere Öffentlichkeit verbunden ist.

Auf Grundlage der Abwägung wurde die Satzungsfassung zum B-Plan erarbeitet. Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Der Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es gilt somit weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist.
Das Maß der baulichen Nutzung wird so definiert, dass Spielräume möglich sind, die entweder eine großflächige aber vergleichsweise flache Bebauung oder auch punktförmige höhere Gebäude ermöglichen.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, so dass bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Gesamtversiegelung die Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche greift.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert. Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen und in städtebauliche bedeutsamen Abschnitten ergänzend durch Baulinien definiert. Überschreitungen der Baugrenze sind möglich, wenn Bestandsgebäude genutzt werden.
Die Baugrenzen sind so gewählt, dass durch Festsetzung des Leitungsschutzbereiches und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFLR) der Leitungsbestand, der der technischen Erschließung des Gebietes dient, erhalten wird. In städtebaulich bedeutsamen Bereichen

und entlang der Ziegelstraße werden Baulinien festgesetzt.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch bei einer offenen Bebauung Baulängen über 50 m möglich sind.

Hochwasserschutz:
Das Plangebiet liegt bei ca. NHN +2,35 mm NHN, so dass bei einem 200-jährigen Hochwasser zzgl. Klimazuschlag von 3,10 m NHN (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.), Regelwerks „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2022 Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand, Schwerin 2022) Überflutungen bis ca. 75 cm möglich sind. Die Situation ist entlang der gesamten Hafenkante analog und daher baulich in dem begrenzten Abschnitt des B 82 nicht zu lösen, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Ebene der Objektplanung verwiesen wird.
Jedes im Plangebiet entstehende Gebäude hat die Hochwasserproblematik im Rahmen des Objektschutzes eigenverantwortlich zu lösen. Der Hochwasserschutz wurde als Nachrichtliche Übernahme (überflutungsgefährdeter Bereich (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG)) und textliche Festsetzung (Maßnahmen zum Hochwasserschutz auf Objektebene) festgesetzt.

Grünordnung:
Um das Klima in der Stadt zu verbessern, Feinstaub zu binden und Regenwasser zurückzuhalten werden für alle Gebäude grundsätzlich Gründächer außerhalb begehbarerer Dachterrassen und Photovoltaikanlagen festgesetzt.
Eine Kombination von Photovoltaik und Gründächern ist möglich und zu begrüßen.
Zudem sind im Bereich der Baugebiete insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzfestsetzungen beschränken sich auf Grundstücke im Verantwortungsbereich der Hansestadt, da nach § 1a BauGB kein formelles Kompensationserfordernis besteht.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 25.07.2023 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
Das Bebauungsplanverfahren ist inhaltlich abgeschlossen und soll nun auch formell zum Abschluss gebracht werden durch den Satzungsbeschluss.

Alternativen:
An diesem Standort besteht für die geplante Gebietsentwicklung in der vorgesehenen baulichen Dichte und Höhe bisher kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort entstehen soll, gibt es zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes keine Alternative.
Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“ umfasst folgende Flurstücke:
Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 21/3, 21/8, 63/7, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

2. Die zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ der

Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

3. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, 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 der einfache Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Januar 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Januar 2024 wird gebilligt.

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

Finanzierung:

Die Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Hansestadt Stralsund und Ihre Tochtergesellschaft (LEG).

Termine/ Zuständigkeiten:
Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

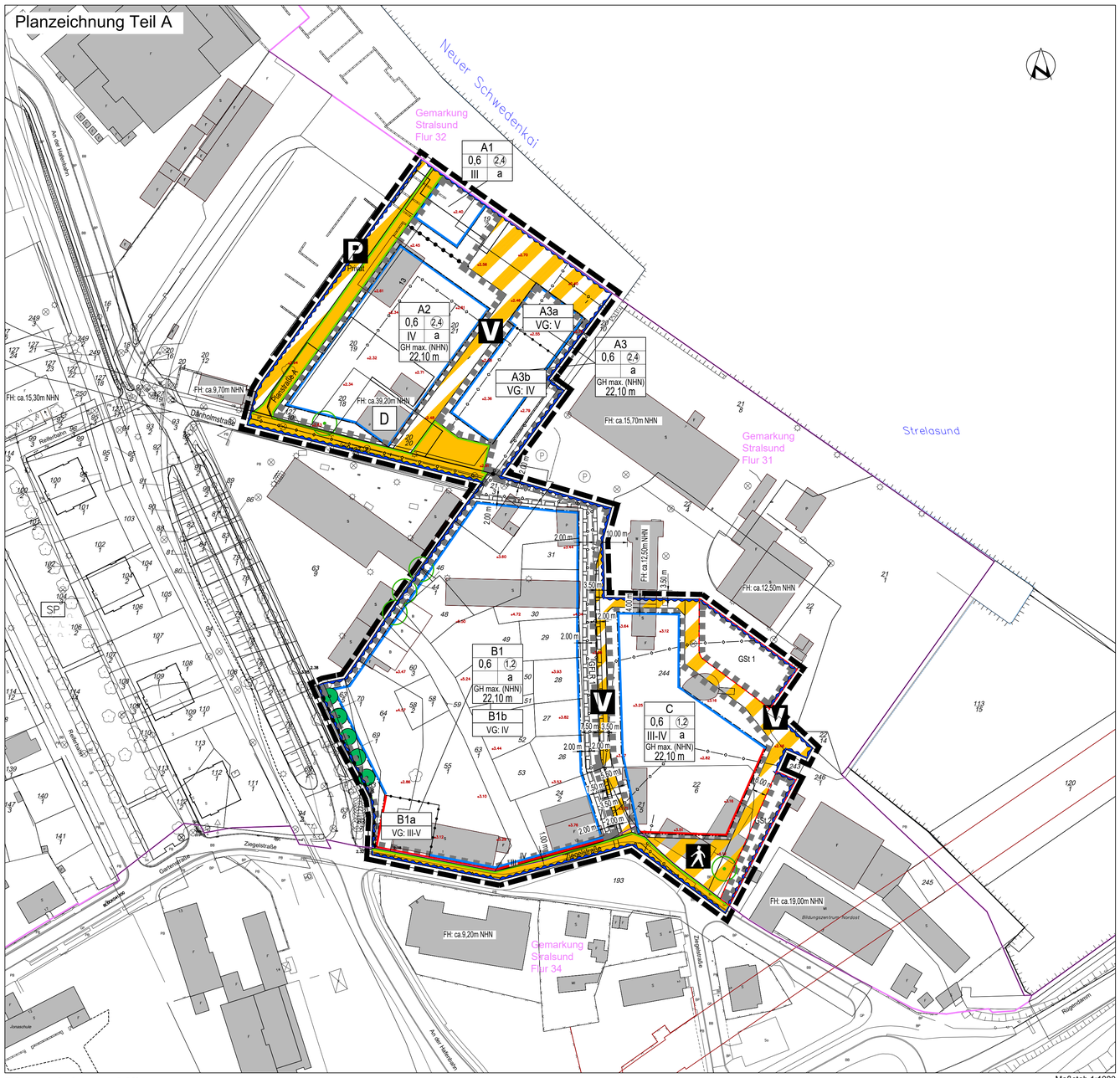
Anlage 1_B 82_Satzungsfassung_Plan
Anlage 2_B 82_Satzungsfassung_Begründung
Anlage 3_B 82_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER HANSESTADT STRALSUND
"AN DER DÄNHOLMSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Planzeichnung Teil A



Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO)

- GFZ 1,2 — **Geschossflächenzahl Höchstmaß**
- GRZ 0,6 — **Grundflächenzahl Höchstmaß**
- III — **max. Vollgeschosse**
- III - IV — **min. und max. Vollgeschosse (von - bis)**
- a — **abweichende Bauweise**

Füllschema der Nutzungsschablone

A1	
0,6	2,4
III-IV	a
GH max. (NHN) 22,10 m	

Teilbereich	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. Gebäudehöhe in Normalhöhennull (NHN)	

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

- **Baulinie**
- **Baugrenze**

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- **Straßenverkehrsflächen**
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- **Private Parkfläche**
- **Fußgängerbereich**
- **Verkehrsberuhigter Bereich**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- **unterirdische Leitung**

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

- **Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

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: Bäume**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- D — **Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- **Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- **Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes**
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- **Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- **Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- **Erhaltung Baum nach §18 NatSchAG M-V**
(Nachrichtliche Übernahme)
- 63/7 — **Flurstücksgrenze und -nummer**
- Gemarkung Stralsund Flur 32 — **Flurgrenze, Gemarkung, Flurbezeichnung**
- S 33 — **Gebäude im Bestand mit Hausnummer und Dachform**
- o2.63 — **Höhen Bestand (mNHN)**
- **Rügenhochbrücke**

I. Textliche Festsetzungen Teil B

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

1.1 Die Festsetzung des Mindestmaßes von Vollgeschossen gilt als erfüllt, wenn das Gebäude zumindest teilweise die vorgeschriebene Geschossigkeit erreicht; einzelne Gebäudeteile dürfen hinter dem Maß zurückbleiben.

1.2 Im Bereich C darf die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss auszuführen ist. Hierbei muss die Außenwand auf mind. 60% der Länge um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen, die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Bereich des denkmalgeschützten Turms an der Ziegelstraße darf die Anzahl der Geschosse überschritten werden, solange und soweit die bestehende Kubatur nicht vergrößert wird.

1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich der Fahrgassen unberücksichtigt.

1.4 Die Geschossfläche darf ausnahmsweise bis 1,6 überschritten werden
- im Bereich C um die Flächen mit Geschossen nach 1.2,
- in dem Bereich B1a um die Flächen im fünften Vollgeschoss, sofern dieses straßenseitig (Ziegelstraße, An der Hafenbahn) jeweils um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.

1.5 Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks liegenden festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

2.1 Gebäude oberhalb einer Höhe von 9,0 m ab Straßenoberfläche dürfen generell von der Baulinie zurücktreten.

2.2 Ausnahmsweise darf die Baugrenze überschritten werden bei Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Gebäude. Bei Erweiterung darf das Maß der Überschreitung der Baugrenze nicht vergrößert werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude / Gebäudegruppen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes / der Gebäudegruppe darf mehr als 50 m betragen.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Die mit GSt 1 und GSt 2 bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Baugebiet C (§ 9 Abs. 1Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).

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

5.1 Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (REWA und SWS) zu belasten. Dies schließt das Recht zum Begehen und Befahren zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung ein.

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)

6.1 Festgesetzt werden folgende Pflanzungen:
- im Vorgartenbereich entlang An der Hafenbahn sind auf den privaten Baugrundstücken mind. 5 Bäume zu pflanzen.
- im Bereich C ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mind. 1 Baum zu pflanzen.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3xv, DB gepflanzt zu verwenden.
Pro Baum sind 12 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m von den im Plan angegebenen abweichen.

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

7.1 Dachbegrünung
Dächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten bestellt werden, eine Begrünung erhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum- Gras- Kräutermischung auf Substratdeckschicht von mind. 10-15 cm anzulegen, wobei darauf zu achten ist, das möglichst zusammenhängende Flächen entstehen.

8. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr.16c und Abs. 6 BauGB)

8.1 In den überflutungsgefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen. Eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Fall des Bemessungshochwassers (BHW) durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen. Diese Maßnahmen können z.B. eine Geländeerhöhung, der Verzicht auf Unterkellerung, das Vorsehen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. auf BHW-Niveau, das Vorsehen von Verschlussvorrichtungen in den Gebäudeöffnungen und eine dichte Mauerwerkherstellung bis zum BHW-Niveau sein. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW einschließlich Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Fluchtwege sind so zu gestalten, dass sie bei BHW-Ereignis sicher erreichbar sind. Das betrifft u.a. auch Zufahrten, Stellflächen und Rettungswege für die Feuerwehr. Technische Einbauten wie Elektroverteilerkästen und wassergefährdende Stoffe wie Heizöltanks sind in überflutungssicheren Räumen unterzubringen.

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

1. Dächer von Neubauten sind generell als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 7 Grad Neigung auszuführen.
2. Fassaden entlang festgesetzter Baulinien sind ziegelsichtig in dunkelbraunen bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwasserschutz
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im überflutungsgefährdeten Bereich bis zu einer Höhe von +3,10m NHN (200-jähriges Bemessungshochwasser + Klimazuschlag) und ist somit ein Risikogebiet im Sinne des §73 Abs.1 WHG.

2. Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund. Nach §34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

3. Fernwärmesatzung
Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Satzungsgebiets der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund (Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Hansestadt Stralsund) vom 19.10.2023.

IV. Hinweise

Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.

1. Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit richtet sich diesbezüglich nach § 34 BauGB.

2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

3. Bodendenkmalschutz
Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. 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.
Zur Erhöhung der Planungssicherheit sollten daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung zwei bis drei Sondagen von ca. 1 x 2-3 m und max. 2 m Tiefe durchgeführt und die Aufschlüsse fachkundig inspiziert werden. Sollten sich dabei Erkenntnisse ergeben, dass das Vorhandensein von Bodendenkmalen gegeben ist, ist die Prospektion auszuweiten und es sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz die erforderlichen Bergungs- und Dokumentationsschritte durchzuführen.

4. Kampfmittel
Laut Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 eine kampfmittelbelastete Flächen der Kategorie 3 (rot markierte Flächen) – es kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden.
Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V mit einzubeziehen (weitere Auswertung von z.B. Luftbildkarten, früheren Beräumungen etc.). Siehe dazu auch Kapitel 3.11. Baubeginn ist erst mit Vorlage einer Unbedenklichkeits- bzw. Kampfmittelfreiheitsbescheinigung möglich.

5. Bodenschutz
Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind Bodenkontaminationen vorhanden, die einen Wiedereinbau von diesen Aushubböden verhindern. Dieser ist daher kostenpflichtig zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen und die Baumaßnahmen durch Gutachter zu begleiten sowie alle notwendigen Genehmigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

6. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand 01.01.2023 Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

7. geschützte Einzelbäume
Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Sollte es bei Baumaßnahmen zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommen, sind diese nach Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen.

8. Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans (z. B. Baufeldberäumung, Erschließung, Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten) können ggf. Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich sein, sofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Daher sind frühzeitig die notwendigen Abstimmungen mit der UNB durchzuführen und die ggf. erforderlichen Genehmigungen zu beantragen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 10.03.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 4 am 09.04.2022 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 11.05.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 16.05.2023 bis 31.05.2023 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2023 und 06.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 19.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 20.11.2023 bis 21.12.2023 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. 8 vom 10.11.2023 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. 82, 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. 82 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.

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

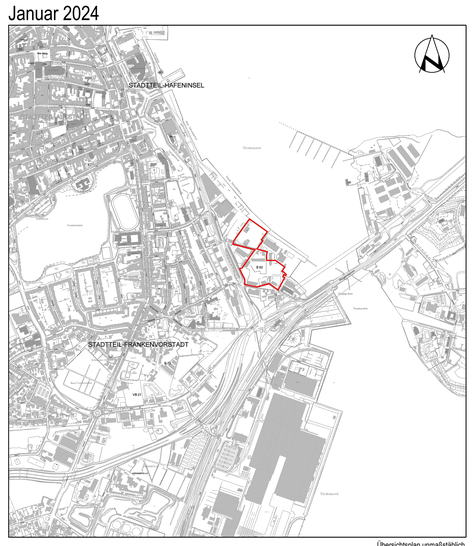
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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. 82
"An der Dänholmstraße"

Januar 2024



Übersichtsplan unmaßstäblich
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

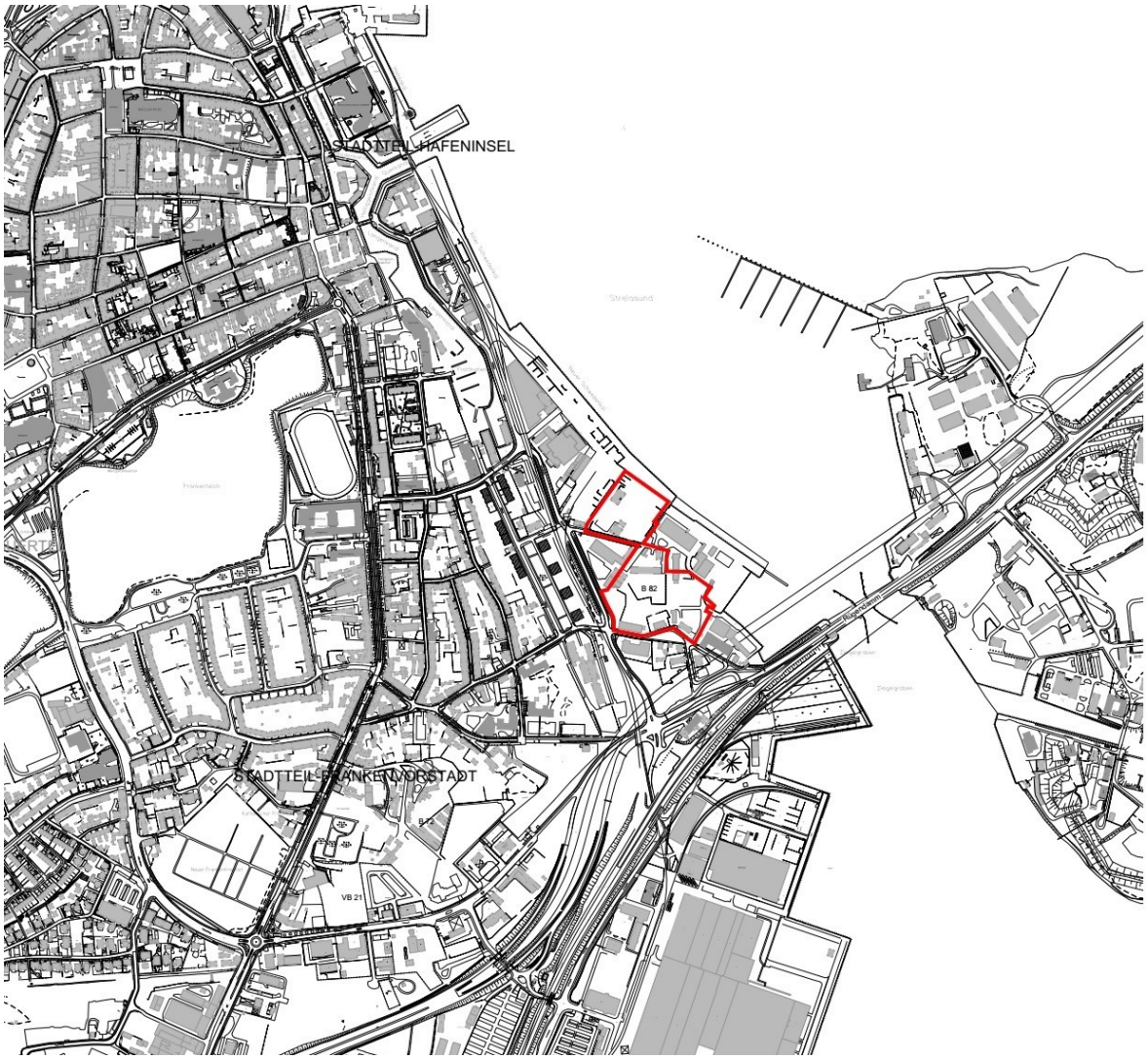
TOP Ö 3.3

TOP Ö 3.3

Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße"

Begründung

Januar 2024



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

Anlass 5
1.1 Anlass und Ziele der Planung 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Verfahren 6
1.4 Plangrundlage 6
2 Übergeordnete Planungen 6
2.1 Vorgaben der Raumordnung 6
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) 6
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 7
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 8
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes 8
2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 9
2.4.1 Klimaschutz 9
2.4.2 Klimaanpassung 10
3 Städtebauliche Ausgangssituation 12
3.1 Zur Geschichte des Gebietes der ehemaligen Strahl GmbH 12
3.2 Denkmalschutz 14
3.3 UNESCO Welt-Kulturerbe 16
3.4 Planungsrechtliche Situation 17
3.5 Umgebung des Plangebietes 17
3.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes 19
3.7 Erschließung 20
3.8 Natur und Landschaft 21
3.9 Immissionen 21
3.10 Baugrund und Altlasten 21
3.11 Kampfmittelverdacht 22
4 Inhalt des Planes 23
4.1 Städtebauliches Konzept 23
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 24
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 25
4.4 Hochwasserschutz 26
4.5 Grünordnung/ Festsetzungen zur Klimaanpassung und zum Regenwassermanagement 27
4.6 Erschließung 28
4.6.1 Verkehrliche Erschließung 28
4.6.2 Ver- und Entsorgung 28
4.7 Nachrichtliche Übernahmen 31
4.7.1 Hochwasserschutz 31
4.7.2 Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund 31

4.8 Hinweise 32
4.8.1 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB 32
4.8.2 Bodendenkmale 32
4.8.3 Kampfmittel 32
4.8.4 Bodenschutz, Altlastenverdacht 32
4.8.5 Geschützte Einzelbäume 32
4.8.6 Artenschutz 32
4.9 Städtebauliche Vergleichswerte 33
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 33
5.1 Zusammenfassung 33
5.2 Private Belange 33
5.3 Umweltrelevante Belange 34
5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts 34
5.3.2 Schutzgebiete und -objekte 37
5.3.3 Besonderer Artenschutz 39
5.4 Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe 40
5.5 Anfälligkeit gegenüber Hochwasser 41
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 41
7 Verfahrensablauf 41
8 Rechtsgrundlagen 41
9 Quellenverzeichnis 43
10 Abbildungsverzeichnis 43

Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 10.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ beschlossen.

Das gesamte Areal ist geprägt durch Gebäudeleerstand sowie untergenutzte und brach gefallene Flächen und stellt damit einen innenstadt- und wassernahen städtebaulichen Missstand mit hohem Entwicklungspotential dar.

Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, so dass eine zügige Umsetzung zu erwarten ist. Im 400 m-Radius befinden sich der Rügendammbahnhof mit einem Bahnhalt der Regionalbahn sowie Bushaltestellen für den ÖPNV. Über die Rügenbrücke / die B 96 sowie die L 296 (Rügendamm) gibt es eine gute KFZ-Anbindung. Die ca. 800 m entfernte Altstadt ist auch fußläufig zu erreichen.

Planungsziel ist die Förderung des Strukturwandels nach Aufgabe des produzierenden und maritimen Gewerbes durch die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/ Dienstleistungsnutzungen für (hoch-)qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort. Hierzu ist für das Areal die Erschließung auszubauen und durch eine nutzungsangepasste, bezüglich Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Bebauung baulich zu verdichten. Mit der Neuordnung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Der Standort ist einerseits für die angestrebten Nutzungen attraktiv, da er Wasserblick hat und sich in Altstadtnähe befindet. Andererseits wird die gewerbliche Entwicklung dieses Standortes den gesamten Bereich der südlichen Frankenvorstadt beleben und diesen Abschnitt der Wasserkante stärker an die Altstadt anbinden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Stadtgebiet Franken im Stadtteil Franken-Vorstadt. Nordöstlich wird das Plangebiet vom Uferbereich des Strelasunds, in diesem Abschnitt der Hafenkante vor der ehemaligen Strahlwerft und Gewerbeflächen begrenzt. Es verbleibt ein mindestens 15 m breiter Streifen bis zur Kaikante außerhalb des B-Plangebietes, um bauliche Veränderungen der Wasserkante unabhängig vom B-Plan vornehmen zu können. Östlich begrenzen benachbarte Gewerbegrundstücke das Plangebiet, südöstlich die Rügenbrücke mit den darunterliegenden bebauten Grundstücken. Südlich reicht das Plangebiet bis an die Ziegelstraße. Im Westen bildet der Fußweg neben der Straße An der Hafenbahn die Grenze. Westlich wird die Dänholmstraße an der Einfahrt von An der Hafenbahn gequert. Nordwestlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an.

Im Wesentlichen werden somit die Flurstücke erfasst, welche nördlich der Dänholmstraße liegen incl. Teile der Dänholmstraße selbst, Teile der ehemaligen Strahlwerft und südlich angrenzende Gewerbeflächen bis zur Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 63/7, 21/3, 21/8, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

Ein großer Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) und der ebenfalls städtischen SWS Seehafen Stralsund GmbH (SHS). Die übrigen Flächen gehören einer privaten Eigentümerin.

Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um ein Grundstück im Nordwesten (Flurstück 63/9) reduziert. Das Grundstück ist bebaut und genutzt; bauliche Missstände liegen nach Aussagen des Eigentümers nicht vor. Damit bleibt für diesen Bereich das bestehende Baurecht unverändert bestehen.

1.3 Verfahren

Die geplante Entwicklung des Standortes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Angesichts des schon bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie vor dem Hintergrund der Planungsziele soll gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ein sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der sich auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe), zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrsflächen / Erschließung konzentriert. Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung werden ergänzend Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung getroffen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist. Das gesamte Nutzungsspektrum gewerblicher Nutzungen ist unter Wahrung des Schutzes des jenseits der Bahngleise angrenzenden allgemeinen Wohngebiets hier zulässig.

Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unter 20.000 m², so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden kann.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom 01.01.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

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)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Zentrale Orte

Grundsatz 3.2. (6)

„Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden."

Stralsund ist gemeinsam mit Greifswald Oberzentrum. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine Stärkung der Funktion als Arbeits- und Forschungsstandort geschaffen.

Siedlungsentwicklung

Grundsatz 4.1 (1)

„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden."

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. […]"

Bei dem Plangebiet handelt es ich um einen Standort der Innenentwicklung. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

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 mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Grundsatz 4.1 (8)

„Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen."

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehem. Elektrizitäts-Werks wird erhalten und die umgebende Bebauung so angeordnet und dimensioniert, dass der Solitärcharakter der Höhendominante des Turmes erhalten bleibt und eine niedrigere Bebauung angebaut werden kann, wie das historisch auch der Fall war.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

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."

Der Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung besonders berücksichtigt, da durch die innenstadtnahe Intensivierung der Nutzung eine räumliche Nähe zwischen Gewerbe/ Büro/ Dienstleistungen am zu entwickelten Areal und der Wohnnutzung der Frankenvorstadt incl. der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen hergestellt wird.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 21.07.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche und im nördlichen Abschnitt als sonstiges Sondergebiet Seehafen / Sporthafen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot, es erfolgen keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.



Abbildung 1: FNP der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan (Hansestadt Stralsund 1996) stellt das Gebiet als

- „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“

dar.

Die Entwicklung der Fläche durch Ansiedlung hochwertiger Büro-, Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen entspricht dieser Darstellung.

Entlang der westlichen Grenze (An der Hafenbahn) verläuft gemäß Landschaftsplan eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung. Der bestehende Fuß- und Radweg verläuft außerhalb des Plangebiets, die Planung steht dieser Darstellung damit nicht entgegen.



Abbildung 2: Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt

2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

2.4.1 Klimaschutz

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit dem B-Plan Nr. 82 dergestalt zum Tragen, dass eine innerstädtische untergenutzte Fläche einer intensiveren baulichen Nutzung zugeführt und daher landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen unberührt bleiben können. Stadttechnisch ist für den Geltungsbereich der Anschluss an ein neu aufzubauendes Fernwärmenetz geplant, das mittelfristig grüne Wärme liefern wird. Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Satzungsgebiets der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund (Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Hansestadt Stralsund) vom 19.10.2023.

Im Hinblick auf die Nutzung von solarer Strahlungsenergie stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Errichtung entsprechender Anlagen auf den Dachflächen nicht entgegen. Zugleich wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan ebenfalls nicht vor.

Darüber hinaus bestehen über das Energiefachrecht umfangreiche Vorgaben an die Energieeffizienz und auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich. Bei der Um-

setzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die zum Zeitpunkt einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Ab 1. November 2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetzt (GEG) in Kraft getreten, welches das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG), die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) ersetzt. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden.

2.4.2 Klimaanpassung

Unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten finden die Erfordernisses der bestmöglichen lokalen Anpassung an Klimaveränderungen durch folgende Maßnahmen im Vorentwurf des Bebauungsplans ihren Niederschlag:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), vgl. Kap. 4.3

  Ziel: Hohe bauliche Nutzung an diesem bereits stark versiegelten, durch küstennahe Lage gut durchlüfteten Standort
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Kap. 4.5

  Ziel: Aufnahme/ Speicherung von Niederschlagswasser durch Festsetzung einer Dachbegrünung bei nicht anlagentechnisch genutzten Dachflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kap. 4.5

  Ziel: Aufnahme/ Speicherung von Niederschlagswasser, Temperaturausgleich/ Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit durch Großgrün

Die Pflanzendecke auf Gründächern sorgt durch stärkere Rückhaltung und Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser für eine bessere Abflussverzögerung. Durch die Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit wirken sich Gründächer außerdem begünstigend auf das Kleinklima aus. Ferner entfalten Dachbegrünungen den Effekt, die darunterliegenden Geschosse zu kühlen, da im Gegensatz zu konventionellen Dachflächen die sonst auftreffende Sonneneinstrahlung gemindert wird. Dies kommt wiederum der Aufenthaltsqualität in den Gebäuden zugute. Begrünte Dachflächen tragen auch dazu bei, verlorengehende Grün- und Freiflächen zu kompensieren und adäquate Ersatzlebensräume für diejenigen Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, die aufgrund ihrer Mobilität in der Lage sind, diese Räume zu besiedeln.

Gründächer und Photovoltaikanlagen schließen sich nicht aus, da die Verdunstungskälte von Dachbegrünungen Vorteile für Photovoltaik-Module bringt, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

2.5 Konzept Entwicklung Sundufer

Das Plangebiet stellt den südlichen Abschnitt einer größeren städtebaulichen Entwicklung dar, die sich von der Hafeninsel im Norden bis zur Ziegelgrabenbrücke erstreckt. Eine städtebauliche Entwicklung durch Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags und in der Folge Neubebauung wird seit längerem geplant (z.B. Städtebauliche Entwicklungsstudie Südhafen, ppp architekten + stadtplaner Gmbh, 12/2017). Während früher eine weitgehende Neustrukturierung vorgesehen war, wird jetzt zumindest für den südlichen Abschnitt des Plangebiets eine sanfte Transformation unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur sowie bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung angestrebt.



Abbildung 3: Konzept Gesamtentwicklung, Stand 11/2023

Mit der Aufstellung des B-Plans soll ein schneller Einstieg in den Entwicklungsprozess insgesamt erreicht werden. Für die angestrebten gewerblichen Nutzungen ist die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags keine (immissionsschutzrechtliche) Voraussetzung.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Zur Geschichte des Gebietes der ehemaligen Strahl GmbH

In der Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich die Schiffswerften der Hansestadt Stralsund im Bereich zwischen Fährbrücke und Semlower Brücke auf dem sogenannten Lastadieplatz. Vier Schiffbaumeister konkurrierten um diesen Bereich. Es kam immer wieder zu „unangenehmen Differenzen" zwischen ihnen, da das Gelände nicht mehr ausreichte. Der Schiffbaumeister Johann Peter Juhl reichte deshalb am 31. Juli 1847 bei der Stadt ein Gesuch „betreffend die Vergrößerung der auf dem sogenannten Lastadie-Platz befindlichen Schiffswerft" ein. Er schrieb u.a.: „Bei dem jetzt wieder lebhafter betriebenen Schiffbau, und bei der, für den hiesigen Ort bedeutenden Zahl von vier Schiffbaumeistern, erscheint der bisher ausschließlich als Werft gebrauchte sogenannte Lastadie-Platz zu klein für die darauf zu erbauenden Schiffe und sehe ich mich deshalb, nach einer kurzen Ausführung der diesen Satz beweisenden Umstände, zu der schließlichen gehorsamsten Bitte, gedrungen." Früher, so führte er weiter aus, hat der Platz zur „gleichzeitigen Bebauung von 7 - 8 Schiffen genügt. Jetzt aber ist es zu eng, wenn fünf Schiffe gleichzeitig auf dem „Stagel" (Stütze) stehen, da die Schiffe in der jetzigen Bauart bedeutend länger und breiter sind. Juhl schlug vor, den Schiffbauplatz zu verbreitern und das „gegen das Wasser begrenzende Bollwerk weiter hinaus zu versetzen."

Die Hafeninspektion war gegen diesen Vorschlag, weil durch eine Verbreiterung der Lastadie Lösch- und Ladeplätze verloren gehen würden. Man „sollte das Augenmerk auf ein schon früher in Anregung gebrachtes Objekt lenken", nämlich die Verlegung der Werften an den Strand der Frankenvorstadt. Die Herren der Hafeninspektion begaben sich vor Ort und fanden vor der Dänholmbrücke eine geeignete Stelle. Jedoch schätzten sie die Kosten für die Errichtung des Werftplatzes sehr hoch ein. Bringt man das Geld dennoch auf, „so wäre noch immer nicht der nötige Schutz gegen nördliche und nordöstliche Winde und im Winter gegen Eisgang gewährleistet." Letztendlich kamen die Mitglieder der Hafeninspektion zu dem Schluss: Die Werften sollen auf der alten Stelle verbleiben.

Auch die Bauinspektion beschäftigte sich mit der Angelegenheit für einen Werftneubau auf dem Platz neben der Dänholmbrücke. Am 11. November 1847 besichtigten die Vertreter der Bauinspektion, der Hafeninspektion, Stadtbaumeister Johann Lübke und die vier Schiffbaumeister den Bereich zwischen dem Räucherhaus Essing und der Dänholmbrücke. Wassertiefe, so stellten sie fest, war genügend vorhanden. Die zu beiden Seiten vorspringenden Randspitzen könnten durch „weiter vortretende Bollwerke geschützt werden." Von Norden nach Süden müsse ein Bollwerk geschlagen und das gewonnene Land aufgefüllt werden. Die Schiffbaumeister fanden den Platz gut. Er liege jedoch fern der Stadt. Zudem fehlte ein gut gedämmter Weg dorthin. Im Frühjahr 1848 erklärten sich die vier Schiffbaumeister mit dem neuen Platz einverstanden und übergaben ein Gesuch zum Erwerb der Fläche. Die Stadt wollte den Strandbereich aber nicht verkaufen, sondern nur verpachten.

Alsbald meldete sich das Kriegsministerium, das gegen den Bau der neuen Schiffswerft war. Dadurch müsse ein Teil der Brückenschanze eingehen. Die Schanze sei aber sehr wichtig für den Schutz der Stadt und des Dänholms, auf dem zukünftig ein Hafen entstehen soll. Nach langen Verhandlungen genehmigte am 28. Juli 1850 das Kriegsministerium dennoch die Verlegung der Schiffswerft an den Strand der Frankenvorstadt. Jahre gingen ins Land. Im Mai 1855 bewilligte die Bürgerschaft endlich 70 000 Reichstaler für die Herstellung des neuen „Gewerbegebiets". Ein Jahr später war es fertig gestellt. 1860 erfolgte die Pflasterung des Weges zum neuen Schiffswerftplatz. Die neue Straße erhielt den Namen „An der neuen Schiffswerft". Ab 1869 trug sie den Namen „Werftstraße". 1938 wurde der Abschnitt der

Werftstraße zwischen Frankendamm und dem einstigen Trajektbahnhof zur Hafenstraße hinzugezogen. Der Abschnitt der Straße bis zur Schiffswerft kam zur Dänholmstraße.

Allein sechs Schiffbaubetriebe befanden sich im Jahre 1869 am Strand der Frankenvorstadt. Hinzu kam die Königliche Lagerwerft, später auch nur Königliche Werft genannt, aus der zu guter Letzt die Strahl GmbH hervorging. Die Königliche Werft wurde ständig erweitert. Das belegt eine umfangreiche Bauakte, die mit dem Jahre 1882 beginnt. Im Jahre 1885 wurde ein „Locomobilschuppen" am Schmiede- und Werkstattgebäude angebaut. 1891 folgte der Bau einer Dampfmaschinenanlage, 1895 dann ein Beamtenwohnhaus, das heute noch steht.

1900 entschied sich die Geschäftsführung für die Errichtung eines neuen Schiffskammermagazins. Als es keinen Kaiser mehr gab, erhielt die Werft den Namen Staatswerft. Und weiterhin wurde umfangreich gebaut. Ein Ölkeller, ein Kraftwagenschuppen und eine Bürobaracke entstanden. Das Bürohaus selbst wurde aufgestockt. Dann kam der verheerende Bombenangriff des 6. Oktober 1944, durch den auch die Staatswerft großen Schaden erlitt.

Am 1. Januar 1946 startete jedoch die Werft wieder mit 50 Mitarbeitern. Vier Jahre später arbeiteten hier immerhin 257 Beschäftigte, die folgende Aufgaben übernahmen: Instandsetzung gesunkener Schiffe und laufende Reparaturen der technischen Flotte des Wasserstraßenamtes Stralsund. Das Segelschulschiff „Gorch Fock" wurde auf der Staatswerft für die Überführung nach Rostock vorbereitet. Hier folgte auch der Wiederaufbau des fast schrottreifen, 50 Jahre alten Dampfers „Johann Ahrens". Über die Indienststellung des überholten Dampfers am 13. Oktober 1950 schrieb 15 Jahre später die Volkskorrespondentin Fröhlich: „Am 1. Mai 1950 kam Dampfer „Johann Ahrens" als Wrack aus Wismar nach Stralsund. Fünf Jahre hatte er dort stillgelegen. Nun hatte die Staatswerft Stralsund die Aufgabe erhalten, diesen 1350-Tonnen-Dampfer vollständig zu überholen. Wochenlang herrschte auf der großen Slipanlage Hochbetrieb. Das erste Handelsschiff der DDR wurde auf den Namen „Vorwärts" getauft. Auf der Staatswerft schlug sozusagen die Geburtsstunde der Handelsflotte der DDR.

Am 15. Mai 1951 schlossen sich die Staatswerft und die Stadtwerft auf dem Dänholm (ehemals Dornquastsche Werft) zusammen. Fortan hieß der Betrieb VEB Schiffbau- und Reparaturwerft. Zu Beginn des Jahres 1958 wurde der bis dahin eigenständige Betrieb der Volkswerft als Bereich Schiffsreparaturen angegliedert.

Am 1. Dezember 1992 erfolgte auf dem Gelände der Reparaturwerft die Gründung der Strahl GmbH. Die neue Firma entstand als Ausgründung aus einer Gesellschaft zur Beschäftigungsförderung. 30 ehemalige Beschäftigte der Volkswerft begannen hier zu arbeiten. Das Aufgabenfeld beschränkte sich nicht nur auf den Bootsservice. Umbauten an Nutzfahrzeugen, Lackierarbeiten, Baureparaturen und die Rekonstruktionen von Industriefußböden gehörten ebenfalls zum Aufgabenbereich der Strahl GmbH. Nach der Insolvenz 2007 erfolgte 2012 die Demontage des markanten Hafenkrans auf dem Gelände der ehemaligen Strahl GmbH.

Quellen:

Zitate: StaS Rep. 15 Nr. 325 Verlegung der Schiffswerft auf das Gelände am Ziegelgraben, 1847 - 1860.

Text zur Geschichte: Dr. Andreas Neumerkel



Abbildung 4: Blick auf die Strahl GmbH 1994 (Quelle: Stadtarchiv)

3.2 Denkmalschutz

Der Turm des ehem. Elektrizitäts-Werks ist das einzige Einzeldenkmal im Plangebiet. Hier ein Auszug aus der Denkmalkartei 24.03.00, Stand Mai 2022:

Es handelt sich um eine ziegelsichtige Industrieanlage mit rechteckigem Grundriss. Als Baudenkmal schützenswert ist der ziegelsichtige viereckige Turm auf der Südseite, der die gesamte Anlage überragte. Er hat spitzbogige Fenster und expressionistische, umlaufende Bänder sowie ein überkragendes Betondach. Durch seine Lage zwischen Altstadt und Rügendamm prägt er das Stadtbild mit.

Nicht mehr erhalten sind: Die bauliche Hülle der ehemaligen Sundschwimmhalle, d.h. die Umfassungswände und die Giebel, die an den Turm angrenzende Südwestfassade incl. Verbindungsbau zwischen Turm und älterem Bauteil, die Nordwestfassade, welche durch eine Reihe spitzbogiger Blendnischen geprägt war.

Die gesamte Anlage war ein Elektrizitätswerk, im offiziellen Sprachgebrauch „Überlandzentrale“, mit Kessel-, Turbinen- und Generatorenhaus. Das Werk wurde 1911 in Betrieb genommen. 1920-21 erfolgte eine Erweiterung (Ostfassade). Der sechseckige Turm wurde 1926/27 als „Schalt- und Ausführungsturm“ errichtet. Von seinem Dachgeschoss gingen die Überlandkabel aus. Er besteht aus einem Grundgerüst von fünf Betonpfeilern, welche die Umkleidung und die Etagen aufnehmen. Durch einen Bombenangriff im Jahre 1944 wurden die Gebäude mit Ausnahme des Turmes schwer beschädigt. Beim Wiederaufbau wurde einer der zwei Giebel auf der Westseite nicht originalgetreu, der andere gar nicht wiederaufgebaut und die Dachform verändert. Auf der Nordseite erfolgten stärkere bauliche Veränderungen. […]

1960 erfolgte die Eröffnung der Sundschwimmhalle, die innerhalb des Gebäudes ihren Platz gefunden hatte. Die Sundschwimmhalle ist seit 1991 nicht mehr in Betrieb.

Stralsund Juni 1994

Dänholmstraße 14
Elektrizitätswerk 1304 - 14 (bä)
Sundschwimmhalle - 13 (bä)





Blatt 4

Abbildung 5: Auszug aus dem Denkmalblatt (Stand 1994)

Da nur noch der architektonisch am wertvollsten und zugleich am besten erhaltene Turm der Gesamtanlage erhalten ist, kommt diesem nun eine große Bedeutung als Zeitzeuge qualitätvoller Industriearchitektur des Beginns des 20. Jahrhunderts zu.

Durch verschiedene Eigentümerwechsel innerhalb der letzten 20 Jahre und aufgrund fehlender wirtschaftlicher Nutzungskonzepte für den Turm, ist er gegenwärtig in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Zur Gefahrenabwehr wurde der Turm im oberen Bereich incl. der Auskragungen mit einem Netz umspannt. Das Dach ist undicht und eine Nutzung der Räume gegenwärtig nur noch rudimentär bzw. aus statischen Gründen gar nicht mehr möglich.

Aus dem denkmalpflegerischen Schutzstatus der Denkmalbereiche „Altstadt Stralsund“ (VO 60.02) und „Hafeninsel“ (VO 60.04) resultiert ein Ensembleschutz, der nach § 2 Abs. 3 DSchG M-V das äußere Erscheinungsbild betrifft.

Durch die topografische Zäsur der Hafenbahn samt Damm ist es kaum möglich, die Stadtsilhouette von der Frankenvorstadt aus in diese Richtung einzusehen. Es wird lediglich von der Westseite, also der wasserabgewandten Seite aus der Turm des ehemaligen Elektrizitätswerkes zu sehen sein. Da dieser ein Einzeldenkmal ist, wird die Verträglichkeit der geplanten Bebauung auf das Einzeldenkmal geprüft.

3.3 UNESCO Welt-Kulturerbe

Das Plangebiet liegt in der UNESCO Welterbe-Pufferzone. Die Erlebbarkeit der visuellen Integrität und Unverwechselbarkeit der Altstadtsilhouette mit den Kirchtürmen und der Altstadtbebauung ist ein außergewöhnlicher universeller Wert (OUV) des Welterbes. Ergänzend und insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Teile des nördlichen Hafens, die Hafeninseln und die gesamte Altstadt ein Gebiet mit Denkmalbereichssatzung nach §2 DSchG MV sind (s. 3.2), wurden im Rahmen der Bebauungsplanung alle zulässigen Gebäudekubaturen und Höhen auf Verträglichkeit mit den Schutzzielen des UNESCO-Welterbes betrachtet und der Belang gewürdigt.

Welterbe Kriterien

Der außergewöhnliche universelle Wert (OUV) ist eine Bezeichnung für die in diesem Fall kulturelle Bedeutung einer Stätte, die so außergewöhnlich ist, dass sie nationale Grenzen überschreitend für gegenwärtige und zukünftige Generationen relevant ist.

Für die Aufnahme in die UNESCO Welterbeliste gibt es Kriterien, die in der Welterbekonvention und den zugehörigen Richtlinien (Operational Guidelines) zu deren Umsetzung fixiert sind.

Die übergreifenden Kriterien sind Einzigartigkeit, Authentizität (historische Echtheit) und Integrität (Unversehrtheit). Dazu gibt es 6 weitere Kriterien, von denen eines für die Beurteilung der Auswirkungen von Veränderungen auf die Welterbestätte der Hansestadt Stralsund wichtig ist:

„Die Güter stellen ein hervorragendes Beispiel eines Typus von Gebäuden, architektonischen oder technologischen Ensembles oder Landschaften dar, die einen oder mehrere bedeutsame Abschnitte der Geschichte der Menschheit versinnbildlichen.“

Im Falle von Stralsund basiert laut UNESCO Antrag und Managementplan Altstadt Stralsund von 2015 die visuelle Integrität, also die optisch erlebbare Unversehrtheit echter Historie, vor allem auf der Ablesbarkeit der Grenzen der mittelalterlichen Stadt, den unverwechselbaren Silhouetten und Panoramen.

Das Schutzziel ist laut Welterbekonvention die Erhaltung einer Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit.

Der Erhalt des Bestandes ist im Falle des B 82 nicht gefährdet. Das UNESCO Welterbegebiet umfasst die historische Altstadt, das B-Plangebiet liegt ca. 800 m südlich davon. Allerdings liegt es in der UNESCO Welterbe Pufferzone.

Tabelle 1: höchste Gebäude umliegend vom B-Plan 82 im Radius von ca. 500m

(Grundlage der ermittelten Höhen ist das digitale 3D Modell der Gebäude der Hansestadt Stralsund)

Bezeichnung	***Straße, Haus-Nr.***	***Gelände-höhe [m NHN]***	***max. Gebäude-höhe [m NHN]***
ehemaliger Rügendamm Bahnhof	Platz des 17. Juni, 1	3,05	18,05
Jona Schule	Fritz- Reuter- Straße, 40	1,75	18,45
Wohnhaus	Gartenstraße, 23	2,30	20,20
"Haus am Rügendamm"	Gartenstraße, 13-15	2,10	22,10
Bettenhaus an der Rügenbrücke	Ziegelstraße, 5	3,85	18,15
ehem. Bildungszentrum Nordost	Ziegelstraße, 3	2,70	19,00
Wohnhaus	Ziegelstraße, 4	2,95	17,25
Turm ehemaliges Elektrizitätswerk [D]	Dänholmstraße, 9	2,70	**39,20**
Motel	Reiferbahn, 11	1,10	15,10
Wohnblock	Großer Diebsteig, 10	3,24	16,84
Seniorenheim	Hafenstraße, 19	2,75	20,65
SWG Gebäude	Hafenstraße, 27	3,60	20,60
Seniorenheim "Rosa Luxemburg"	Hafenstraße, 25	4,30	23,60
Wohnhaus	Frankendamm, 36	4,15	20,65
Turm Hotel Baltic	Frankendamm, 22	4,20	**37,00**
Neubau vor Hotel Baltic	Frankenhof, 11	4,05	19,55
Kühlhaus	Hafenstraße, 30	1,95	22,65
Ceravis Gelände Lagerhalle	Hafenstraße	2,10	26,40
Speicher	Am Langenkanal, 2	1,70	**36,50**
Gebäude Amt 70	Hafenstraße, 20	1,60	17,10
Parkhaus "Am Ozeaneum"	Am Langenkanal, 6	1,40	16,00
Speicher neben Parkhaus	Hafenstraße, 16	1,80	**42,30**

Aus der Abfolge punktueller Höhendominanten besonderer architektonischer Qualität, vor allem der Kirchtürme und Speichergebäude, ergibt sich ein besonderes Schutzbedürfnis gegenüber baulich einzufügenden Neubauten. Um diesem gerecht zu werden wird planerisch reagiert, indem die (im Zuge der Welterbeanträge geprüften) verträglichen Gebäudehöhen für Neubauten auf maximal 22,10 m begrenzt werden.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, da es nicht nur allseits von noch genutzter gewerblicher Bebauung umgrenzt wird, sondern auch selbst mit gewerblichen Gebäuden und Garagen, Lagerhallen und -plätzen, Hafengebäuden und Bürogebäuden bebaut ist. Die Bebauung wirkt in Teilen allerdings ungeordnet. Die geringe Dimension der Gebäude sowie der hohe Leerstand zeugen von einer Unternutzung.

Eine Bebauung nach § 34 BauGB wäre gemäß Einfügegebot an die Dimension des Bestandes gebunden, was zwar eine hohe flächige Versiegelung, aber nur vergleichsweise geringe Gebäudehöhen ermöglicht. Die ungeordnete, zum Teil zu grobmaschige Erschließung lässt gegenwärtig auch nur schwer eine verdichtete bauliche Nutzung zu.

3.5 Umgebung des Plangebietes

Das gesamte Hafenareal vom Plangebiet über den Südhafen bis zur nördlichen Hafeninsel im Stadtgebiet Altstadt ist im Zusammenhang zu betrachten. Momentan bilden die Abschnit-

te eine Kette unterschiedlicher Nutzungen, wobei im nördlichen Abschnitt die touristische Nutzung überwiegt und im südlichen eher die gewerbliche bzw. der klassische Hafenumschlag, gemischt mit Kühlhaus, Schrottplatz und sich in den Nischen dazwischen ansiedelnden Künstlern und Architekten. Westlich des Plangebiets verlaufen, parallel zur Straße „An der Hafenbahn“, von der Volkwerft kommend bis zur Hafeninsel, die Gleise der Hafenbahn, die Bestandteil der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur sind.

Im sog. Nordhafen findet auch derzeit noch Umschlag von v.a. Holz, Baustoffen / Naturstein, Reagips, Getreide / Düngemittel und Schrott statt. Neben den Kaianlagen wird der Hafenbereich durch großflächige Gewerbenutzungen, insbesondere Lagerhaltungen, geprägt. Dies sind im Wesentlichen eine großflächige Lagerhalle für Getreide, ein (inzwischen stillgelegtes) Kühlhaus, die Fläche einer Brennstoffhandlung, ein Schrottplatz sowie die brachliegende frühere Strahlwerft mit zwei Slipanlagen. Vor allem der gewerbliche Hafenumschlag beeinträchtigt die benachbarte Wohnbebauung durch Lärm- und Staubimmissionen. Die Gewerbeflächen zwischen Dänholmstraße und Werftstraße wirken ungeordnet, sind qualitativ und quantitativ untergenutzt oder liegen zum Teil vollständig brach.

Die Frankenvorstadt wird vorrangig durch die Wohnfunktion bestimmt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete erstrecken sich beidseitig des Frankendammes bis zur Karl-Marx-Straße im Westen sowie zur Hafenbahn im Osten. Diese Quartiere sind überwiegend als allgemeine Wohngebiete im Sinne der BauNVO einzuschätzen. Die vorherrschende Wohnnutzung wird nur vereinzelt durch Geschäfte des täglichen Bedarfs und Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt.

Entlang des mittleren Abschnitt des Frankendammes ist eine Nutzungsmischung vorzufinden. Sie setzt sich aus einem kleinteiligen Nebeneinander von Wohnen, Praxen, Büros, Einzelhandel, Gaststätten und Handwerksbetrieben zusammen. Die Einzelhandelsfunktion des Frankendammes ist dabei insgesamt nur schwach ausgeprägt und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs. Standorte für Handwerks- und sonstige Kleinbetriebe befinden sich zumeist in den rückwärtigen Höfen.

Das Plangebiet ist durch die anliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie den Rügenzubringer verkehrlich belastet. Gemäß der Strategischen Lärmkarte für die amtsfreie Gemeinde Hansestadt Stralsund (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Güstrow 2017) ist für das Plangebiet zumindest randlich nachts von einer Belastung von bis zu 55 dB(A) auszugehen (Abbildung 5). Die Verlärmung durch den angrenzenden Güterumschlag im Seehafen sowie den Schienenverkehr v.a. über die nahe Ziegelgrabenbrücke ist dabei noch nicht berücksichtigt.

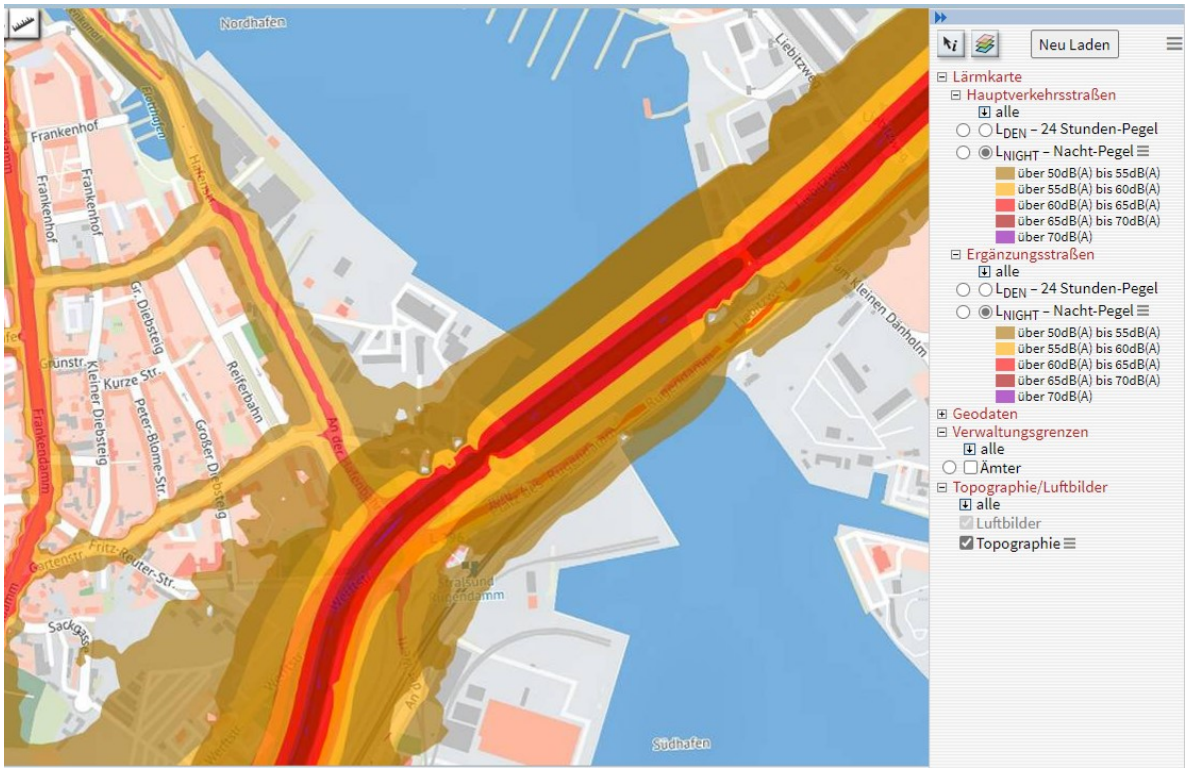


Abbildung 6: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017

3.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Ein großer Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund oder ihrer Tochterfirmen, der LEG und des Seehafens (SHS). Die übrigen Flächen befinden sich in einheitlichem Privatbesitz.

Im nördlichen Bereich des ehem. Elektrizitätswerks besteht ein Schrottplatz der ALBA Metall Nord GmbH (ALBA). Der Standort wird zum Ende März 2024 geschlossen, die für die Erschließung erforderlichen Teilflächen wurden bereits durch die Hansestadt vom Seehafen angekauft. Der südliche Bereich der ehem. Werft wurde nach einer Insolvenz an verschiedene Eigentümer zerlegt, neben leerstehenden Gebäuden (z.B. das sog. PYLONeum aus der Bauzeit der Rügenbrücke) befinden sich hier auch Brachflächen bzw. Ruinen. Einzelne Garagen bzw. frühere Werkstattgebäude sind gewerblich vermietet. Das PYLONeum wurde letztes Jahr für einzelne Veranstaltungen genutzt.

Angesichts der für große Bereiche bestehenden Vereinigungsbaulasten ist der Bezug zwischen Bebauung und dem einzelnen Flurstück in vielen Fällen für die Bewertung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne einer GRZ nicht relevant. Abschnittsweise besteht jedoch eine sehr hohe Flächenversiegelung. Der Versiegelungsgrad auf der ALBA-Fläche beträgt fast 100%. Es ist davon auszugehen, dass unter Wahrung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V eine fast vollständige Nutzung der Grundstücke erfolgen kann.

Die bestehenden Gebäude sind mit Ausnahme des denkmalgeschützten Turmes des Elektrizitätswerks durchweg 2- bis 3-geschossig, jedoch mit teilw. nutzungsbedingt größeren Geschosshöhen. Das angrenzende ehem. Hauptgebäude der ehem. Reparaturwerft (Strahlwerft) ist dreigeschossig. Strukturell handelt es sich um bis zu 70 m lange Einzelhäuser (Hallen, teilw. mit seitlichen Bürotrakten, Garagen).

Der gesamte Bereich ist über die Dänholmstraße im Norden sowie die Ziegelstraße im Süden als Voraussetzung einer baulichen Nutzung ausreichend erschlossen (vgl. Kap. 3.7). Die noch einer älteren Entwicklungsphase entspringenden kleinteiligen Flurstücke wurden hierzu

durch Vereinigungsbaulasten zusammengefasst und sind somit als jeweils zusammenhängendes Grundstück anzusehen.



Abbildung 7: Bestandsbebauung im Plangebiet

3.7 Erschließung

Äußere Erschließung:

Im 400 m Radius befinden sich der Rügendammbahnhof mit einem Bahnhalt der Regionalbahn (Rostock - Sassnitz bzw. Binz) sowie Bushaltestellen für den ÖPNV. Über die Rügenbrücke / die B 96 gibt es eine gute KFZ-Anbindung. Diese erfolgt über die Straße An der Hafenbahn und unter der Rügenbrücke hindurch zum Platz des 17. Juni, von wo aus der Rügendammbahnhof, der Rügendamm, die Werftstraße sowie die Auffahrt zur neuen Rügenbrücke zu erreichen ist.

Die ca. 800 m entfernte Altstadt ist auch fußläufig zu erreichen. Diese Verbindung soll perspektivisch durch eine durchgängige Wegeverbindung an der Wasserkante des gesamten Hafens bis zur Hafeninsel gestärkt werden.

Innere Erschließung:

Das Gebiet ist von zwei Seiten durch Straßen erreichbar: von Südwesten über die Dänholmstraße und von Osten über die Ziegelstraße. Die Dänholmstraße endet ohne normgerechte Wendemöglichkeit für den Schwerverkehr am Tor der ehem. Werft.

In der historischen Parzellenstruktur ist noch zu erkennen, dass beide Straßen über einen zentralen, platzartigen Kreuzungspunkt miteinander verbunden waren. Diese frühere Straße hat sich nur im Leitungsbestand erhalten, der mit Trinkwasser, Schmutzwasser und Energie (Gas, Strom) alle notwendigen Medien umfasst.

Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Ausübung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB.

Die Versorgungsleitungen sind in dem nicht als Straße gewidmeten Bereich derzeit jedoch nicht grundbuchlich gesichert. Die ursprünglich 2008 auf Basis des Grundbuchbereinigungsgesetzes eingetragenen Leitungsrechte zugunsten der REWA, die hier als Dienstleisterin der Hansestadt Stralsund als gesetzlicher Ver- bzw. Entsorgungspflichtiger fungiert, wurden 2009 im Zuge der Zwangsversteigerung durch die Gläubigerbank gelöscht. Der damalige Einspruch durch die Rechtsvertretung (über die Stadtwerke Stralsund SWS) nach der Löschung blieb erfolglos. Auch mit dem Nachfolgeeigner konnte damals mit Verweis auf AVB-WasserV und mögliche Duldungsrechte ebenfalls keine neue Sicherung erreicht werden.

Auf der Trinkwasserseite sind die öffentlichen Leitungen heute nach wie vor durch die AVB-WasserV geschützt, da die Grundstückseigner selbst Nutznießer der Trinkwasserleitung sind. Auf der Abwasserseite gilt prinzipiell gleiches, da auch hier die Eigner selbst Anschlussnehmer sind. Zudem kann durch die REWA im Notfall auch ein Notleitungsrecht geltend gemacht werden, da ein wirtschaftlich alternativloses und öffentliches Interesse an einer Durchleitung besteht.

Eine öffentliche Niederschlagswasserentwässerung besteht nicht. Allerdings verfügen die Grundstücke in der Regel über private Ableitungen in den Sund, für die zumindest zum Teil auch formelle Einleitgenehmigungen vorliegen.

3.8 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird in weiten Bereichen durch versiegelte Flächen und Bestandsgebäude geprägt. Im Bereich westlich des ehem. Ausstellungspavillons zur Rügenbrücke wurden in der Vergangenheit bereits Gebäude abgebrochen. Hier ist Ruderalvegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien (Kriechrasen, Gebüsche und Gehölzaufwuchs) aufgewachsen, teilweise befinden sich unter der Vegetation Schutt und Gebäudereste.

In den Sukzessionsbereichen und Gehölzbeständen ist von Vorkommen siedlungsangepasster, wenig störungsempfindlichen Brutvögel auszugehen. In den Gebäuden sind insbesondere bei Leerstand Fledermausvorkommen und ggf. weitere gebäudebewohnenden Tierarten (z. B. Gebäudebrüter) nicht auszuschließen. Insbesondere in den offenen, sonnenexponierten Sukzessionsbereichen sind Vorkommen von Reptilienarten möglich.

3.9 Immissionen

Aufgrund der Nähe zu den noch aktiven Hafenumschlagplätzen, dem maritimen Industrie- und Gewerbepark ehem. Volkswerft und der Rügenbrücke bzw. weiteren Hauptverkehrsstraßen wirken hohe Lärmimmissionen auf das Gebiet ein (vgl. Kap. 3.5, Abb. 5).

3.10 Baugrund und Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Baugrundgutachten beauftragt. Allerdings ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen, da im gesamten Plangebiet Gebäude stehen oder standen.

Aufgrund der Vornutzung als Reparaturwerft und bzw. durch andere gewerbliche Nutzungen befanden sich im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, die im Zuge des Planverfahrens einer Detailuntersuchung unterzogen wurden.[1]

Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt:

„Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Bodenkontaminationen nachgewiesen werden, die im Sinne des BBodSchG gegen eine Nutzung des Standortes als gewerblicher

[1] Baugrund Stralsund Mai 2023: 23/2011 Bebauungsplan Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ Trafolagerplatz - 17 - Umwelttechnischer Untersuchungsbericht -

Standort für Bürogebäude o.ä. sprechen. Auch erhebliche Bodenverunreinigungen, die eine Kennzeichnung im B-Plan gemäß BauGB erfordern, konnten nicht nachgewiesen werden.

Für die anthropogen aufgeschütteten Böden, die im Untersuchungsgebiet die Geländedeckschicht bilden, müssen die nachgewiesenen Gehalte als Hinweis auf Schadstoffgehalte gewertet werden, die oberhalb der natürlichen geogenen Gehalte liegen. Diese Schadstoffgehalte sind typisch für einen jahrzehntelang industriell genutzten Standort und haben keine Einschränkungen der geplanten Nutzung zur Folge.

Im Rahmen zukünftiger Tiefbauarbeiten sind allerding erhöhte Kosten bei der Verwertung / Entsorgung anfallender Aushubböden zu erwarten und einzuplanen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Grundwasserleiter (GWL) 1 im Untersuchungsgebiet durch Schadstoffeintrag anthropogen beeinflusst ist. Im Grundwasser wurden leicht erhöhte PAK- sowie LHKW-Gehalte gemessen. Die deutlich erhöhten LHKW-Gehalte der Erkundungen aus den neunziger Jahren, deren Ursache und Eintragsort seinerzeit nicht lokalisiert werden konnte, mussten nicht bestätigt werden. Da der Leiter nicht genutzt wird, sind hier keine Gefährdungen von Schutzgütern zu besorgen.“ (Baugrund Stralsund 2023, S. 17)

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bereits eine historische Nutzung zu Kriegszeiten auf der Liegenschaft stattgefunden hat.

Vor einer Umnutzung, insbesondere vor Beginn von Tiefbauarbeiten, sind daher nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

3.11 Kampfmittelverdacht

Laut Auskunft des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes B 82 eine kampfmittelbelastete Fläche. Es kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes M-V mit einzubeziehen.

Der MDB hat sich auf Nachfrage am 17.08.2023 per Email wir folgt geäußert:

Die Hansestadt Stralsund war während des Krieges mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe. So wurde auch das B-Plan Gebiet 82 bei den Luftangriffen durch Bomben schwer in Mitleidenschaft gezogen.

Nach dem Krieg wurden diverse Gebäude neu gebaut bzw. wieder aufgebaut. Es ist davon auszugehen, dass es in der Zeit von Kriegsende bis zur Wende auch Kampfmittelfunde gab. Leider liegen dem MBD aus dieser Zeit keine oder nur vereinzelt Unterlagen vor. Somit muss im B-Plan Gebiet 82 bei Erdeingriffen jeglicher Art weiterhin von Kampfmittelfunden, insbesondere Bomben, ausgegangen werden.

Der Bauherr ist grundsätzlich in der Verantwortung und muss sich auch rechtzeitig darum kümmern, dass eine Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für sein Bauvorhabenrechtzeitig vor Baubeginn erbracht wird. Für eine Kampfmittelfreigabe bzw. Unbedenklichkeit muss sich der Bauherr bereits in der Planungsphase mit dem MBD in Verbindung setzen. Durch den MBD werden mit Erteilung eines kostenpflichtigen Auftrages eine historische Erkundung und Bewertung der Baufläche (Luftbilddetailauswertung, Aktenrecherche, …) durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird ein Räumkonzept durch den Außendienst des MBD erarbeitet, so dass der Bauherr sich dann selbst an Kampfmittelräumfirmen wenden kann.

Nach Abschluss der vorsorglichen Kampfmittelräumarbeiten wird die Kampfmittelfreiheit bescheinigt und mit dem Bau kann begonnen werden.

Weitere Hinweise zu diesem Thema finden Sie auch unter: https://www.kampfmittelportal.de/

3.12 Überflutungsgefahr

Angesichts einer Höhenlage von ca. 2,35 m NHN besteht für das Plangebiet bei erhöhten Außenwasserständen Überflutungsgefahr. Das Bemessungshochwasser (BHW) wurde gemäß der vom Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ mit 2,60 m NHN angegeben und im Jahr 2022 (Richtlinie 2-5/2022) zzgl. Klimazuschlag von 50 cm auf 3,10 m NHN erhöht. (siehe auch Kapitel 4.4 und 5.5).

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ausgehend von den hafentypischen Dimensionen der vorhandenen Gebäude der ehem. Strahlwerft und dem denkmalgeschützten Schalthausturm des ehemaligen Elektrizitätswerkes verdichtete (d.h. mehrgeschossige) gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Die gegenwärtig zwischen diesen Gebäuden befindlichen Garagen und Lagerhallen sowie kleinteilige Strukturen an historisch gewachsenem Gebäudebestand ohne baulichen Zusammenhang werden in Formen gebracht, die sinnvolle Räume und Nutzungseinheiten bilden und insgesamt die Nutzungsdichte höherwertiger gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen ermöglichen.

Die Dänholmstraße und Ziegelstraße dienen als Rückgrat der Erschließung (Verkehr und Medienerschließung). Im Vorgriff auf die angestrebte Entwicklung eines durchgehenden Fußgängerbereichs entlang des Ufers wird darauf geachtet, dass ein 15 m breiter Streifen entlang der Wasserkante öffentlich zugänglich bleibt. Dieser Streifen wird nicht durch den Bebauungsplan überplant.

Auch wenn dem B-Plan ein ausgearbeiteter Gebäudeentwurf zugrunde liegt (vgl. Abb. 8, 9) sollen die Gebäudekubaturen durch den Plan nicht im Detail vorgegeben werden, damit sich die einzelnen Vorhaben nach Nachfrage und Interessenlage der Eigentümer architektonisch entwickeln lassen. Die Offenheit berücksichtigt nicht nur die Tatsache, dass der Bereich als Bestandteil des Innenbereichs auch heute schon in gewissen Grenzen bebaubar ist, sondern soll auch die Prozesshaftigkeit einer längerfristigen Projektentwicklung, die sich den Bedürfnissen eines schnellen Marktes anzupassen hat, ermöglichen.

Insgesamt wird eine verdichtete bauliche Nutzung und hochwertige bauliche Gestaltung angestrebt, was der Lagegunst am Wasser entspricht. Störendes Gewerbe sowie der gewerbliche Güterumschlag generell sollen perspektivisch vom Hafenabschnitt zwischen Altstadt und Rügenbrücke auf die Südseite der Rügenbrücke verlagert werden. Bei der Hansestadt liegen Nachfragen von nichtstörendem Gewerbe, insb. aus den Brachen Dienstleitungen IT-Technologie Forschung und Entwicklung sowie Beherbergung (gewerbegebietskonform als Budget- oder Businesshotel), vor.




Abbildung 8 und Abbildung 9: städtebauliche 3-D-Studie zur möglichen Bebauung, Blick vom Strelasund (links) bzw. aus Richtung Rügenbrücke (rechts)

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es gilt somit weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, wobei der gesamte Geltungsbereich nach Aussage der Bauaufsicht als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts so definiert, dass Spielräume möglich bleiben und entweder eine großflächige aber vergleichsweise flache Bebauung oder auch raumbildend höhere Gebäude möglich sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für den gesamten Geltungsbereich mit 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Dies ist angesichts der baulichen Struktur des Gebiets gerechtfertigt, da erkennbar ist, dass angesichts Ausprägung der Nutzungen und Größe der Einheiten auf einen gewissen Anteil an nach § 19 Abs. 4 BauNVO privilegierten Anlagen nicht verzichtet werden kann. Insgesamt lässt die Festsetzung damit bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Gesamtversiegelung eine Überbauung bis zur Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche zu und schließt sogar eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nicht aus.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird differenziert für die einzelnen Baufelder unterschiedlich festgesetzt.

- Mit einer GFZ von 2,4 für den nördlichen seeseitigen Abschnitt A wird der exponierten Lage sowie dem hohen Anteil öffentlicher Verkehrsflächen in diesem Bereich entsprochen. Dabei ist auch die sich anschließende öffentliche Kaikante als weitgehend unbebaute Freifläche zu berücksichtigen. Die umfangreichen öffentlichen Flächen lassen gebäude- wie quartiersbezogen eine gute Besonnung und Belüftung auch bei hoher baulicher Dichte auf den einzelnen Baugrundstücken erwarten. Mit einer GFZ von 2,4 greift der B-Plan die Orientierungswerte für Gewerbegebiete sowie sonstige Sondergebiete auf (hier z.B. analog zum Hochschulgebiet als Gebiet für Forschung und Entwicklung).
- Für alle übrigen Bauflächen wird eine generelle GFZ von 1,2 festgesetzt, was dem Orientierungswert für Mischgebiete nach § 17 BauNVO entspricht. Auch wenn Wohnnutzung (einschließlich wohnungsartiger Beherbergung) faktisch ausgeschlossen bleibt, entspricht die bauliche Typologie von mehrgeschossigen Büro- Hotel und Laborgebäuden am ehesten diesem Gebietstyp. Bei Wahl einer eher einfachen gewerbehallenartigen Bebauung entspricht die GFZ von 1,2 einem flächig 2-geschossigen Volumen. Auch wegen der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet ist eine Abstufung der baulichen Dichte und damit der Nutzungsintensität städtebaulich geboten.

- Zur Förderung einer baulichen Integration von Stellplätzen in die Gebäude wird gem. § 21a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die GFZ nicht anzurechnen sind. Durch eine bauliche Integration des Parkens in die Gebäude kann der Umfang versiegelter Freiflächen tendenziell verringert, v.a. aber die Anordnung großer zusammenhängender Stellplatzanlagen, die das Stadtbild in besonderer Weise negativ beeinflussen, verhindert werden.

Über die generelle GFZ hinaus werden hinsichtlich Umfang und Voraussetzungen bestimmte Überschreitungsmöglichkeiten als Ausnahmen vorgesehen, durch die städtebaulich erwünschte Gestaltungen unterstützt werden sollen. Die Auflockerung durch zusätzliche Staffelgeschosse sowie Eckbetonungen gliedert den Wandaufbau und lockert die Bebauung damit auf. In Textlicher Festsetzung 1.2, Satz 1 ist als Voraussetzung für die Überschreitung um 1 VG die Ausbildung als Staffelgeschoss genannt. In Satz 3 resultiert Umfang und Voraussetzung aus den Vorgaben des Denkmalschutzes auf Erhalt der äußeren Gestalt des Turmes. Textliche Festsetzung 1.4 gib gleichfalls Umfang und Voraussetzung (Staffelgeschoss, Rücksprung) an. Beide Ausnahmen sind gerechtfertigt, da bei Zulassung geneigter Dächer unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition in § 2 Abs. 6 LBauOP M-V vergleichbare Volumina hätten realisiert werden können. Generell wird eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen (VG) ermöglicht und auch angestrebt. Punktuell werden Überschreitungen bis 5 VG zugelassen. Für städtebaulich bedeutsame Eckgrundstücke (Ziegelstraße - An der Hafenbahn) sowie zur Wasserseite (Ziegelgrabenbrücke) wird eine Mindestgeschossigkeit von 3 VG vorgegeben, um die Raumkanten des Quartiers zu betonen.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone der Welterbestätte Historische Altstadt. Um die stadtbildprägenden Silhouette der Abfolge von punktuellen Höhendominanten nicht zu stören, wird die maximale bebaubare Höhe auf 22,10 m NHN festgesetzt. Aus der maximalen Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen resultiert bei einer für Büro- und Hotelbauten üblichen Geschosshöhe von 3,5 bis 3,8 m eine maximale Gebäudehöhe von 19 m über Erdgeschoss bzw. bei einer hochwassergeschützten Höhenlage des Erdgeschosses von 3,10 m NHN eine Gesamthöhe von 22,10 m NHN.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch größere, in der Regel zusammenhängende Baufenster festgelegt, die im Wesentlichen durch Baugrenzen und in städtebauliche bedeutsamen Abschnitten ergänzend durch Baulinien definiert werden.

Die Baugrenzen sind grundsätzlich so gewählt, dass der Leitungsschutzbereich (mithin die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Fläche (GFLR)) und damit der Leitungsbestand, der der technischen Erschließung des Gebietes dient, erhalten wird.

An städtebaulich bedeutsamen Ecksituationen und entlang der Nordseite der Ziegelstraße werden zur Festigung der Raumkante Baulinien festgesetzt. Dabei wird die Wirksamkeit der Baulinie auf die unteren drei Geschosse begrenzt, da dies der für den Straßenraum relevante Wandabschnitt ist.

In einigen Fällen wurde die Altbebauung ohne Berücksichtigung der Leitungsschutzbereiche errichtet und entsprechen damit nicht mehr dem Zulässigen. Zur Sicherung der privaten Belange werden für solche Fälle Abweichungen von (d.h. Überschreitungen) der Baugrenze möglich gemacht, wenn Bestandsgebäude weitergenutzt werden sollen. Das schließt auch Überschreitungen für Umnutzung und Erweiterungen ein, solange die Überschreitung nicht vergrößert, d.h. der Leitungskorridor nicht zusätzlich reduziert wird.

Die den zukünftigen Baugrenzenden widersprechende Bebauung auf den Flurstücken 22/6 und 31 der städtischen LEG ist zukünftig abgängig, die Halle auf Flurstück 20/21 wird mit Nutzungsaufgabe des Schrotthandels zurückgebaut.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch bei einer grundsätzlich offenen Bebauung (d.h. unter Einhaltung seitlicher und rückwärtiger Grenzabstände) Baulängen über 50 m möglich sind.

4.4 Hochwasserschutz

Küsten- und Hochwasserschutz ist eine öffentliche Aufgabe. Sie begründet keinen Rechtsanspruch Dritter. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten. Angesichts des bereits derzeitigen Status als Innenbereich nach § 34 BauGB begründet der B-Plan keine erweiterte Pflicht zum Küstenschutz. Ein später eventuell noch zu planender, durchgehender Schutz entlang der gesamten Wasserkante Stralsunds kann in dem gut 15 m breiten Streifen entlang der Wasserkante angeordnet werden, der vom Bebauungsplan ausgespart bleibt.

Gemäß des bis 2020 gültigen Regelwerks „Küstenschutz M-V“ (Richtlinie 2-5/2012) wurde das Bemessungshochwasser (BHW) für den Küstenabschnitt des Strelasund mit +2,60 m NHN angegeben. Mit Anpassung des Bemessungshochwasserstandes (BHW) an den Klimawandel ab 2021 (gültig für 100 Jahre) und eine daraus resultierende Erhöhung des Wasserstandes der Ostsee ändert sich die Hochwassersituation im gesamten Hafen von Stralsund. Das diesbezüglich auf ein BHW von NHN +3,10 m aktualisierte Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern 2-5 / 2022 – Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand wurde im Dezember 2022 vom Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben.

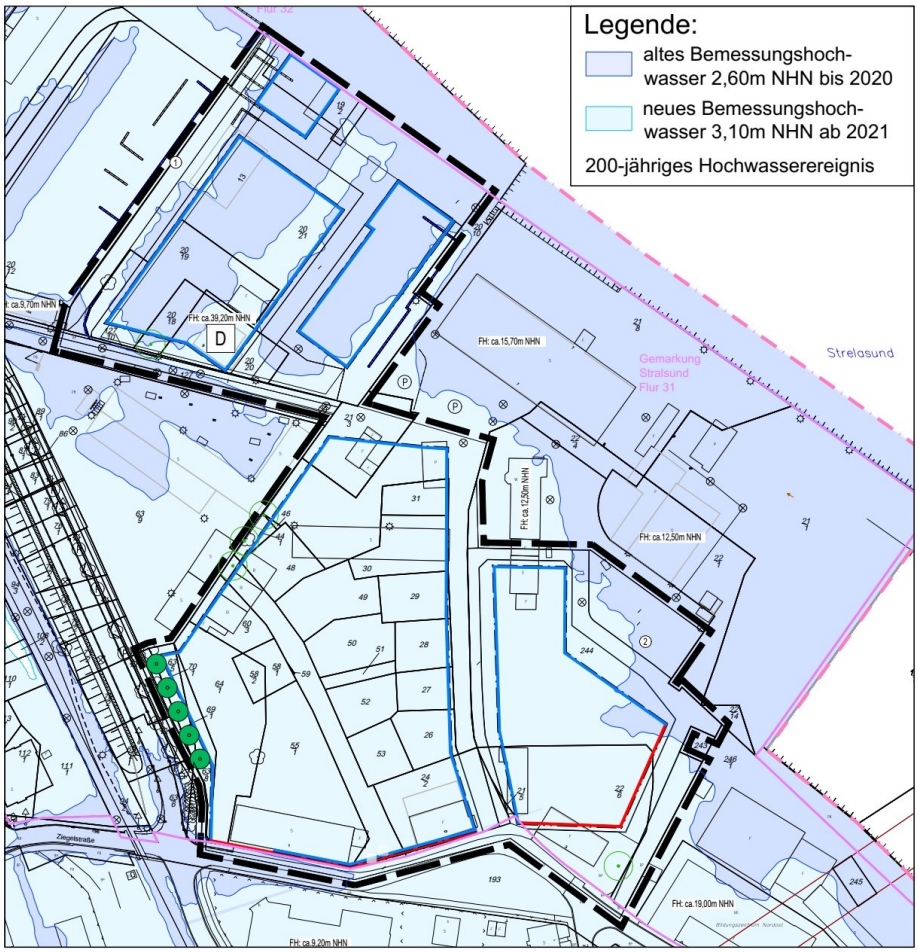


Abbildung 10: Übersichtsplan mit Vergleich bisheriges und neues Bemessungshochwasser

Das Plangebiet liegt bei ca. NHN +2,35 mm NHN, so dass gem. aktuell gültigem BHW im Plangebiet im Hochwasserfall eines 200-jährigen Hochwassers rechnerische Überflutungen bis ca. 75 cm nicht ausgeschlossen sind.

Die Situation ist entlang der gesamten Hafenkante analog und daher baulich in dem begrenzten Abschnitt des B-Plans Nr. 82 nicht zu lösen, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Ebene der Objektplanung verwiesen werden muss. Auch heute besteht schon eine als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechende Bebauung im Plangebiet bzw. ein entsprechendes Baurecht, so dass ein Verzicht auf Bebauung ebenso wie auch eine Kostenübernahme für einen Gebietshochwasserschutz eine unverhältnismäßige Benachteiligung der privaten Belange darstellen würde. Jedes im Plangebiet entstehende Gebäude hat folglich die Hochwasserproblematik separat zu lösen (vgl. §§ 12 ff LBauO M-V). Auf Projektebene sind gemeinsame Lösungen, wie gemeinsame Rettungswege über erhöhte Wege und Plätze anzustreben. Daher wurden folgende baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

In den überflutungsgefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen. Eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Fall des Bemessungshochwassers (BHW) von 3,10 m NHN durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen. Diese Maßnahmen können z. B. eine Geländeerhöhung, der Verzicht auf Unterkellerung, das Vorsehen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. auf BHW-Niveau, das Vorsehen von Verschlussvorrichtungen in den Gebäudeöffnungen und eine dichte Mauerwerkherstellung bis zum BHW-Niveau sein.

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW einschließlich Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Fluchtwege sind so zu gestalten, dass sie bei BHW-Ereignis sicher erreichbar sind. Das betrifft u.a. auch Zufahrten, Stellflächen und Rettungswege für die Feuerwehr. Technische Einbauten wie Elektroverteilerkästen und wassergefährdende Stoffe wie Heizöltanks sind in überflutungssicheren Räumen unterzubringen.

4.5 Grünordnung/ Festsetzungen zur Klimaanpassung und zum Regenwassermanagement

Um das Klima in der Stadt zu verbessern, Feinstaub zu binden, Regenwasser zurückzuhalten und Sauerstoff zu produzieren sowie um Dachflächen und Gebäude zu kühlen werden für alle Gebäude grundsätzlich Gründächer festgesetzt. Dabei bleiben begehbarere Dachterrassen und mit Photovoltaikanlagen belegte Dachbereiche ausgeklammert.

Eine Kombination von Photovoltaik und Gründächern ist möglich und zu begrüßen.

Zudem sind im Bereich der Gebiete B und C insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Für Gebiet B werden Pflanzstandorte entlang An der Hafenbahn aus städtebaulichen Gründen vorgegeben; im Bereich C können räumliche Vorgaben entfallen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum einer städtischen Tochtergesellschaft; die Pflanzungen entsprechen hier den bekannten Vermarktungsabsichten als Standorte für Büro-, Dienstleistungs- bzw. Beherbergungsnutzungen.

Weitere bepflanzte grüne Inseln, Terrassen oder Höfe sind ausdrücklich erwünscht und erhöhen die Aufenthaltsqualität für die sich ansiedelnden Nutzungen. Vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts als faktisches Gewerbegebiet wurde jedoch von verpflichtenden Festlegungen abgesehen.

4.6 Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung wird im Bereich der Anbindungen an die vorhandenen Abschnitte der Ziegelstraße und Dänholmstraße durch bestandsorientierte Darstellung einer Straßenverkehrsfläche dokumentiert. Der fehlende Wendebereich am Ende der Dänholmstraße wird zulasten städtischer Flurstücke ergänzt.

Die zusätzliche innere Erschließung erfolgt v.a. durch Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche, da es sich hierbei v.a. um Pkw-Zufahrten zu den Stellplätzen handeln wird. Die Zufahrt zum Strelasund wird durch eine Planstraße A als reguläre Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Die Flächen der zukünftigen Binnenerschließung sind bereits im Eigentum entweder der Hansestadt selbst oder ihrer Tochtergesellschaften, so dass kein zusätzlicher Grunderwerb erforderlich wird.

Auf eine zusätzliche öffentliche Erschließung im nördlichen Bereich der ehem. Werft wurde auf Wunsch der Eigentümerin verzichtet, da dort die Erschließung der gesamten Privatfläche bereits über die jetzige Zufahrt gewährleistet ist (mit Vereinigungsbaulasten über die einzelnen Flurstücke). Dementsprechend werden auch keine Erschließungsbeiträge fällig.

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (Planstraße A und verkehrsberuhigte Bereiche) sind die vorhandenen Leitungen samt Leitungsschutzstreifen öffentlich zugänglich und müssen nicht separat planungsrechtlich gesichert werden.

Der zur Erschließung des Gebietes sowie darüber hinaus zur Sicherung der Ver- und Entsorgung auch angrenzender Bereiche erforderliche Leitungskorridor zwischen Ziegelstraße und Dänholmstraße wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFLR 1 zugunsten der Versorgungsträger REWA für Trinkwasser und Schmutzwasser, SWS für Gas) dargestellt (vgl. Kap. 3.7).

Das private, ca. 13 m² große Flurstück 21/5 der Flur 31, Gem. Stralsund ist Teil des Verkehrsberuhigten Bereiches nördlich der Ziegelstraße. Es ist umgeben von Grundstücken anderer Eigentümer und schon aufgrund eventuell notwendiger Abstandsflächen nicht isoliert bebaubar bzw. anderweitig nutzbar. Ein Flächentausch wird angestrebt. Die Erschließung funktioniert allerdings (bei einer Restbreite von 3,5 m) auch ohne Einbeziehung des bisherigen Privatgrundstücks, falls die Verfügbarkeit dauerhaft nicht gegeben sein sollte.

4.6.2 Ruhender Verkehr, Privater Parkplatz und Gemeinschaftsstellplätze

Ruhender Verkehr

Der aus der baulichen Nutzung in Kombination mit der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund resultierende Bedarf an Stellplätzen ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Privater Parkplatz

Ergänzend zu den Flächen der Baugebiete und zugeordnet zu den baulichen Nutzungen des Baugebietes A (unterteilt in A1 bis A3) werden Stellplätze in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privater Parkplatz entlang der Planstraße A festgesetzt. Damit bleibt die Zuordnung dieser Stellplätze zu einzelnen Baufeldern bewusst unbestimmt bzw. kann auf Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs (z. B. in Verbindung mit Hafennutzung / Liegeplätzen) ausgedehnt werden.

Gemeinschaftsstellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze 1 und 2 sind im Sinne des § 21a Abs.2 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB solche Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks, welche der Grundstücksfläche zuzuordnen und zu dieser hinzuzurechnen sind. Sie sind somit Teil des Gebietes C ohne separates Baufenster.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Entsorgung:

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung 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.

Technische Erschließung:

Als Bestandteil des Innenbereichs sind die Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser, Schmutzwasser sowie Energie (Gas, Strom) erschlossen. Die technische Erschließung ist zusammen mit der Verkehrserschließung zumindest abschnittsweise im Sinne einer Netzverdichtung zu ergänzen.

Leitungsbestand der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA):

Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser:

In der Dänholmstraße und in der Ziegelstraße sind Trennsysteme vorhanden. Die getrennten RW- und SW-Leitungen werden derzeit am Ende der Dänholmstraße vor der ehem. Werft zusammengeführt.

Im Plangebiet selbst gibt es nur eine Mischwasserleitung. Diese wird mit einem Leitungsschutzstreifen von beidseits 2 m planungsrechtlich von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart und grundbuchlich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gekennzeichnet (GFLR 1)

Die sich in der Ziegelstraße befindliche Regenwasserleitung verfügt nicht über ausreichend hydraulische Kapazität, um das gesamte Areal darüber zu entsorgen. Ein Teil des Areals entsorgt das Regenwasser über private Leitungsbestände direkt in den Sund und war daher nicht in der Betrachtung des Regenwassersystems Ziegelstraße. Ziel ist es, auch die RW-Leitung in der Dänholmstraße nicht an die Ziegelstraße anzubinden, sondern neu direkt nach Norden bis in den Sund zu führen. Hierzu ist schon wegen der Höhenlage des vorgegebenen Anschlusspunkts der Bau einer neuen Stichleitung mit neuer Einleitstelle erforderlich.

Der Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerkes (gegenwärtig ALBA) entwässert derzeit über ein privates Leitungsnetz mit Ölabscheider in den Strelasund. Die Leitungen liegen höher als die Regenwasserleitung in der Dänholmstraße, so odass eine Mitbenutzung dieses Netzes als öffentliche RW-Leitung höhenmäßig ausscheidet.

Die geplanten Gebäude auf der Fläche erfordern neue und getrennte Abwasserleitungen in Richtung Dänholmstraße, welche ebenfalls neu gebaut werden müssen. Es wird angestrebt, nur eine neue Trasse zur Verlegung dieser beiden Leitungsstränge zu bauen und gemeinsam zu nutzen, da die vorhandene Betonplatte möglich erhalten und weitergenutzt werden soll. Die neue Leitungstrasse könnte im Bereich der verkehrsberuhigten Fläche, aber grundsätzlich auch entlang der südöstlichen Grenze angeordnet werden.

Trinkwasser:

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind veraltet und müssen perspektivisch erneuert werden. Sie werden planungsrechtlich mit einem Leitungsschutzstreifen von beidseits 2 m berücksichtigt und sollen durch Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Löschwasser

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.

Die Trassen beider Leitungen (die vorhandene Mischwasserleitung und die Regenwasserleitung) werden in der Planzeichnung zusammengefasst, da sich ihr Leitungsschutzstreifen überlagert bzw. lückenlos aneinander angrenzt. Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt.

Sollten weitere Bereiche zur Erneuerung der Leitungen in Anspruch genommen werden müssen, sollte dieses bevorzugt im verkehrsberuhigten Bereich östlich der vorhandenen Leitungen erfolgen, welche von der Ziegelstraße nach Norden ins Plangebiet führt.

Leitungsbestand der Stadtwerke Stralsund (SWS):

Strom:

Im Gebiet sind Niederspannungsleitungen zur Versorgung der vorhandenen genutzten Gebäude vorhanden. Der Leitungsbestand wird zumindest in den geplanten Baufeldern umverlegt werden müssen.

Ob die Leistung der vorhandenen Niederspannungsleitungen ausreicht, entscheidet sich mit dem Bedarf der geplanten Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass für den Bau eines Low-Budget-Hotels oder eines IT-Centers die bestehende Stromversorgung in der heutigen Form nicht ausreicht.

Die vorhandenen zwei Trafostationen befinden sich am östlichen Ende der Dänholmstraße und an der Ziegelstraße, am Südrand des Plangebietes an der Giebelseite des Gebäudes Dänholmstraße 3 im geplanten neuen Fußgängerbereich (kleiner Platz). Diese soll im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung an den Rand dieser kleinen Platzfläche verlegt werden, um das Baufeld freizuhalten.

Fernwärme:

Die SWS plant die Erweiterung des Fernwärmenetzes entlang der Straßen Am Langen Kanal und An der Hafenbahn bis ins Plangebiet und weiter bis zum Gebäude der Stralsunder Werkstätten südöstlich des Plangebietes. Die Bauherren können sich mit Bestandsgebäuden im Zuge privatrechtlicher Verträge an das Netzt anschließen lassen. Für Neubauten besteht Anschlusszwang, da der Geltungsbereich Bestandteil des Satzungsgebiets der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund vom 19.10.2023.ist (Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Hansestadt Stralsund). Die Versorgung neuer Gebäude mit Gas wird im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Verlegung der Fernwärmeleitungen als 70°C Niedrigwärmeleitungen sind mit einem Leitungsschutzstreifen von beidseits 1 m sowohl entlang der Dänholmstraße als auch von der Ziegelstraße durch den geplanten verkehrsberuhigten Bereich ins Plangebiet möglich.

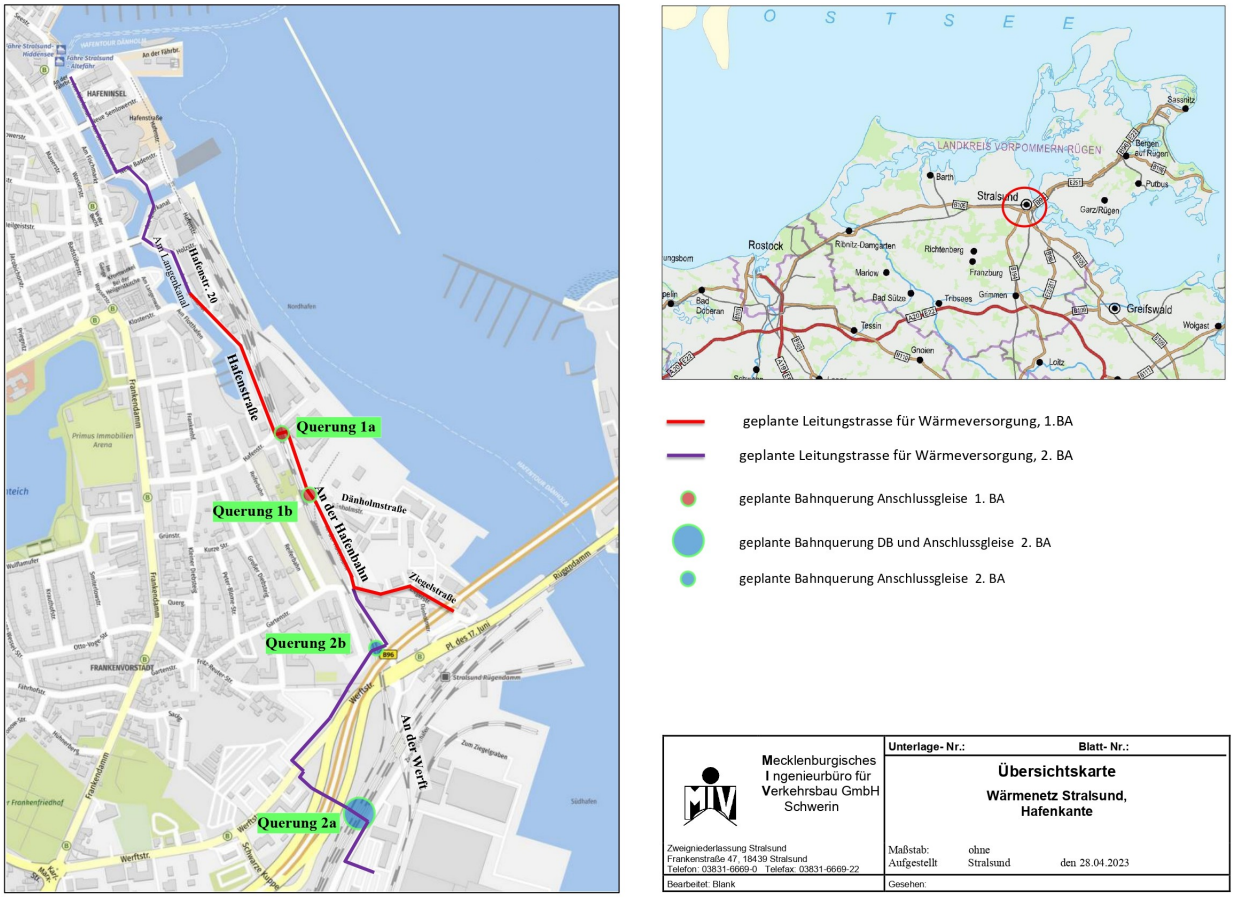


Abbildung 11: geplanter Ausbau der Fernwärmeversorgung nahe des Plangebietes

Telekommunikation (Telekom und Vodafone):

Im Plangebiet befinden sich Kommunikationslinien der Telekom und der Vodafone, welche zu sichern und bei Bedarf auszubauen sind. Eine Beteiligung von Telekom und Vodafone wie aller Versorgungsträger ist im Rahmen der Erschließung und vor Baubeginn notwendig.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

4.7.1 Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist überflutungsgefährdeter Bereich (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG). Siehe daher auch Festsetzungen zum Hochwasserschutz in Kapitel 4.4.

4.7.2 Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

4.7.3 Fernwärmesatzung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Satzungsgebiets der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund (Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Hansestadt Stralsund) vom 19.10.2023.

4.8 Hinweise

4.8.1 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Es handelt sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan, da auf die Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet wird. Es gilt diesbezüglich das Einfügegebot nach § 34 BauGB.

4.8.2 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.

4.8.3 Kampfmittel

Laut Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 eine kampfmittelbelastete Fläche der Kategorie 3 – es kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden.

Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V mit einzubeziehen (weitere Auswertung von z.B. Luftbildkarten, früheren Beräumungen etc.). Siehe dazu auch Kapitel 3.11. Baubeginn ist erst mit Vorlage einer Unbedenklichkeits- bzw. Kampfmittelfreiheitsbescheinigung möglich.

4.8.4 Bodenschutz, Altlastenverdacht

Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind Bodenkontaminationen vorhanden, die einen Wiedereinbau von diesen Aushubböden verhindern. Dieser ist daher kostenpflichtig zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen und die Baumaßnahmen durch Gutachter zu begleiten sowie alle notwendigen Genehmigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

4.8.5 Geschützte Einzelbäume

Die nach § 18 NatSchAG geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei baubedingter Beschädigung oder Verlust sind nach Baumschutzkompensationserlass Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.8.6 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans (z. B. Baufeldberäumung, Erschließung, Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten) können ggf. Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs.

7 BNatSchG erforderlich sein, sofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Daher sind frühzeitig die notwendigen Abstimmungen mit der UNB durchzuführen.

4.9 Städtebauliche Vergleichswerte

Die Baugebiete A bis C sind in der Summe ca. 27.637,2 m² groß. Bei einer GRZ von 0,6 ergibt sich somit eine bebaubare Grundfläche von 16.582,32 m². Die Bruttogeschossfläche lässt sich mittels GFZ berechnen. Diese liegt in der Summe bei 42.196,6 m² (aufgrund der Umgebungsnutzung gewerbliche Nutzung).

Es werden 6.714,1m² als Verkehrsflächen (Straße, verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz und Fußgängerbereich) festgesetzt.

Gebiet A	7.526,6 m²	x 0,6 = 4.516,0 m²	x 4 = 18.063,8 m²
Gebiet B	14.128,3 m²	x 0,6 = 8.477,0 m²	x 2 = 16.954,0 m²
Gebiet C	5.982,3 m²	x 0,6 = 3.589,4 m²	x 2 = 7.178,8 m²
Baugebiete A-C gesamt	27.637,2 m²	x 0,6 = 16.582,32 m²	42.196,6 m²

Verkehrsfläche gesamt:	6.714,1 m² = 0,7 ha
Geltungsbereich gesamt:	34.351,3 m² = 3,4 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine dichtere, höhere und höherwertige Nutzung des südlichen Hafenabschnittes zwischen Rügenbrücke und Hafeninsel/ Altstadt ermöglicht. Damit wird die Entwicklung des gesamten stadtseitigen Hafens angestoßen und optimiert.

Die Öffentlichkeit erhält perspektivisch Zugang zur gesamten Hafenkante, die Aufenthaltsqualität steigt. Lärmimmissionen werden eingeschränkt, da die störenden Gewerbe- und Hafenumschlagsbetriebe auf die Südseite der Rügenbrücke verlagert werden sollen.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein erster Schritt in diese Richtung getan, in dem der Schrottplatz und Schrottumschlagplatz vor dem denkmalgeschützten Schalthausturm des ehem. Elektrizitätswerks aufgegeben und diese Fläche einer höherwertigen Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

5.2 Private Belange

Alle Privateigentümer der überplanten Flächen bekommen durch den Bebauungsplan die Möglichkeit, in der auch jetzt nach § 34 BauGB zulässigen Art der Nutzung und dabei gleichzeitig in höherer Dichte bzw. größerer Geschossigkeit zu bauen. Damit sind die privaten Belange berücksichtigt und die Auswirkungen der Planung im Plangebiet grundsätzlich als positiv zu bewerten.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurden Einschränkungen vor allem bestandsorientiert zur Sicherung des wesentlichen (übergeordneten sowie erschließenden) Leitungsbestands vorgenommen. Die bestehende Erschließung ist Voraussetzung für den Bestand der jetzigen baulichen Nutzung.

Das private, ca. 13 m² große Flurstück 21/5 der Flur 31, Gem. Stralsund ist Teil des Verkehrsberuhigten Bereiches nördlich der Ziegelstraße. Es ist umgeben von Grundstücken anderer Eigentümer und schon aufgrund eventuell notwendiger Abstandsflächen nicht isoliert bebaubar bzw. anderweitig nutzbar. Ein Flächentausch wird angestrebt. Die Erschließung

funktioniert allerdings (bei einer Restbreite von 3,5 m) auch ohne Einbeziehung des bisherigen Privatgrundstücks, falls die Verfügbarkeit dauerhaft nicht gegeben sein sollte.

Im Sinne § 13a BauGB sowie entsprechend § 1a BauGB besteht keine Kompensationsverpflichtung. Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzmaßnahmen wurden nur auf Grundstücken städtischer Tochterfirmen und hier auch nur zur Steigerung standörtlicher Qualitäten für die angestrebten Nutzungen festgesetzt.

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Nichts desto trotz wurde die Umweltsituation im Verfahren überschlägig ermittelt. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung auf der Grundlage vorhandener Daten.

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

5.3.1.1 Boden, Fläche

Die Planung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Mit der geplanten Entwicklung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich untergenutzte Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles überplant und neu geordnet. Mit dem Vorhaben wird ein in weiten Bereichen überbauter bzw. versiegelter, anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch die frühere und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überprägt. Die Böden sind überwiegend bebaut oder versiegelt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind die Böden im Gebiet belastet. Mit der Planung wird eine Überplanung bislang unbeeinflusster Bodenfunktionen vermieden.

5.3.1.2 Wasser

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist mit Belastungen des Grundwassers zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der in einer Entfernung von rund 15 m liegende Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.

Mit dem Vorhaben wird ein anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist.

Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung oder auch Erdwärmesonden), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

5.3.1.3 Klima, Luft

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

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Das überwiegende bebaute/versiegelte Plangebiet ist dem Klima der Gewerbegebiete zuzuordnen und gilt damit klimatisch als Wirkraum (vgl. VDI 1997). Aufgrund der unmittelbaren Lage am Strelasund, der die lokalklimatischen Eigenschaften überprägt, ist jedoch nicht von einer bioklimatischen Belastung auszugehen.

Entsprechend dem globalen Klimawandel ist auch im Raum Stralsund von einer langfristigen Änderung des Klimas auszugehen. Gemäß den Ergebnissen von Klimaprojektionen werden als Konsequenzen die Erhöhung der Temperatur, Veränderungen der innerjährlichen Niederschlagsverteilung und eine Zunahme von Extremwetterereignissen, besonders in der zweiten Hälfte des 21. Jhd. vermutet (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009a, Kap. II.2.4.2, Hansestadt Stralsund 2010).

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2020 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2021). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft.

5.3.1.4 Pflanzen und Tiere

Bei dem Plangebiet handelt sich um einen vorbelastete und starken Störwirkungen ausgesetzten Bereich. Die Vegetation wird durch einzelne kleine siedlungstypische Gehölzbestände (wenige größere Einzelbäume, junger Gehölzaufwuchs, Siedlungsgebüsche) sowie im Bereich der Brachflächen und Gebäudereste durch Sukzessionsvegetation mit Gehölzaufwuchs (u. a. Salweide, Ahornarten) bestimmt. Teilweise sind Gebäudereste mit Vegetation (v. a. Brombeere) überwuchert. Anhaltspunkte für das Vorhandensein seltener oder gefährdeter Pflanzenarten gibt es nicht.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist das Gebiet potentieller Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Arten der Brutvögel und Fledermäuse und mit eher pessimalen Bedingungen ggf. Reptilien. Ein regelmäßiges Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude bieten, insbesondere bei Leerstand und/oder Beschädigungen (z. B. nicht intakte Verfugungen, beschädigte Fenster, Maueröffnungen, Nischen, Hohlräume, Spalten in Fassaden, Querfugen, Wellblechabdeckungen) Quartierpotenziale für gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus). Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass größere Einzelbäume mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen (Höhlen, Höhlungen, Risse, Spalten, Borkenschollen) zeitweise von Fledermäusen besetzt sein können. Eine Eignung der offenen Brachflächen als Jagdhabitat von Fledermäusen ist anzunehmen.

In den Gehölzbeständen und Sukzessionsflächen ist mit Vorkommen von an das vorhandene Störpotenzial angepassten Brutvogelarten des Siedlungsbereichs zu rechnen. Weiterhin sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle, Turmfalke, Haustaube) möglich. Hinweise auf Brutplätze von Rauch-

oder Mehlschwalben ergaben sich bei zwei Geländebegehungen (17. Mai und 2. Juni 2022) nicht, Vorkommen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

An Reptilienarten sind v.a. Vorkommen der artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten Blindschleiche und Waldeidechse möglich. Ein Vorkommen der Anhang IV-Art Zauneidechse, welche grundsätzlich auch Randstrukturen und Brachen besiedelt, ist, trotz der isolierten Lage des Gebietes (umgeben von Straßen und versiegelten Bereichen, welche sich als Barrieren nachteilig auf Austauschbeziehungen auswirken) nicht mit Sicherheit auszuschließen. Potentielle Habitate stellen z. B. die Ruderalflächen mit sandigen Böden südlich der Dänholmstraße dar.

Eine Beschädigung oder Zerstörung faunistischer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten im Zuge der Umsetzung von Beräumungs-, Abriss-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich. Daher ist bei möglichen Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten frühzeitig die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen, um erforderliche Vermeidungsmaßnahmen abzustimmen (z. B. Bauzeitenregelungen). Verbotstatbestände sind durch entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen, Ökologische Baubegleitung und Schaffung von Ersatzquartieren und Nisthilfen zu vermeiden (vgl. Kap. 5.3.3), so dass ein dauerhaftes Vollzugshindernis nicht zu erwarten ist.

5.3.1.5 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild ist urban geprägt und wird durch Gebäude, versiegelte Flächen sowie in Teilbereichen Gebäudereste und Sukzessionsvegetation bestimmt.

Markant wahrnehmbar, auch von der Seeseite, ist der der 1926 erbaute, heute leerstehende Schalthausturm des inzwischen abgerissenen Elektrizitätswerkes. Die Bebauung wird durch 1- bis 2-geschossige Hallen- und Gewerbebauten als zweckorientierte Funktionsbauten dominiert.

Ziel der Planung ist eine Ordnung der Nutzung, wodurch sukzessive eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgt.



Abbildung 12: Eindrücke aus dem B-Plangebiet (Fotos: Hansestadt Stralsund)



Abbildung 13: seeseitige Ansicht (Fotos: Hansestadt Stralsund)

5.3.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Das Gebiet hat aktuell weder für die Wohn- noch für die Erholungsfunktion des Menschen eine Bedeutung, da es gewerblich genutzt wird. Die privaten Grundstücksflächen sind nicht frei zugänglich. Die Nutzung als Gewerbegebiet ändert sich mit der Planung nicht. Allerdings wird mit der Sicherung der Erschließung in Richtung Strelasund die Voraussetzung für die Ausbildung einer öffentlichen Fußwegeverbindung entlang der Kaikante bis zur Hafeninsel gelegt.

5.3.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

Der Schalthausturm des ehem. Elektrizitätswerkes steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine ziegelsichtige Industrieanlage mit rechteckigem Grundriss, spitzbogigen Fenstern und expressionistischen, umlaufenden Bändern sowie einem überkragenden Betondach. Durch seine Lage zwischen Altstadt und Rügendamm prägt er das Stadtbild mit. Ihm kommt eine große Bedeutung als Zeitzeuge qualitätsvoller Industriearchitektur des Beginns des 20. Jahrhunderts zu. Der heute freistehende, historisch jedoch im Norden und Osten angebaute Turm soll erhalten und gemäß seiner ursprünglichen räumlichen Stellung wieder als markanter Eckpunkt eines neuen Gebäudeensembles erlebbar gemacht werden.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Pufferzone der Welterbestätte Historische Altstadt. Um die stadtbildprägenden Silhouette der Abfolge von punktuellen Höhendominanten nicht zu stören, wird die maximale bebaubare Höhe auf ca. 20 m über Gelände festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Geschossigkeit von 5 Vollgeschosse.

5.3.2 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete

Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ in einer Entfernung von rd. 500 m.

Angesichts der Entfernung und der bereits bestehenden deutlichen Störwirkungen des gewerblich genutzten Areals sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Biotopschutz

Im Plangebiet selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Der in einer Entfernung von rd. 15 m liegende Strelasund unterliegt als natürliches Boddengewässer grundsätzlich dem Biotopschutz, der entsprechende Uferabschnitt als künstlich gefasster Hafenbereich ist aber davon ausgenommen. Der Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.

Baum- und Alleenschutz

Gemäß § 18 des NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldflächen gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Pappeln im Innenbereich, Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen und Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen).

Am 2. Juni 2022 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet mit einem Stammumfang ≥ 95 cm in 130 cm Höhe erfasst. Fünf Bäume entsprechen den Kriterien des § 18 NatSchAG M-V.

Tabelle 2: Größere Einzelbäume im B-Plangebiet

Nr.	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus
1	Hyprid-Pappel	350	- (Pappel im Innenbereich)
2	Linde	102	§ 18
3	Korkenzieherweide (sechsstämmig)	450	§ 18
4	Bergahorn	150	§ 18
5	Bergahorn	100	§ 18
6	Bergahorn (fünfstämmig)	600	§ 18



Abbildung 14: Größere Einzelbäume im Plangebiet (rot: Schutz nach § 18 NatSchAG M-V)

Sofern es bei der Umsetzung des Plans zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen.

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Baumreihen und Alleen vorhanden.

5.3.3 Besonderer Artenschutz

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. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden allerdings erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung.

Das Plangebiet ist als Innenbereich einzustufen, es besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Da somit bereits Baurecht besteht (vgl. Kap. 1.3) und nicht erkennbar ist, dass sich die Verbote des Artenschutzrechts beim Vollzug des Bebauungsplans in dem faktischen Gewerbegebiet als unüberwindliche Hindernisse erweisen können, wird auf die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Ebene des B-Plans verzichtet. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 f. BNatSchG sind bei den einzelnen Bauvorhaben (Baufeldberäumung, Bau-, Sanierungs- und Abbruchvorhaben) im Plangebiet unmittelbar auf Genehmigungsebene anzuwenden. Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist das Gebiet potentieller Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Arten der Brutvögel und Fledermäuse und mit pessimalen Bedingungen ggf. Reptilien (Zauneidechse). Im angrenzenden Strelasund

kann das Vorkommen mariner Säuger nicht ausgeschlossen werden. Ein regelmäßiges Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten (vgl. Kap. 5.3.1.4).

Bei Verdacht auf Vorkommen bzw. Betroffenheit geschützter Arten ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) frühzeitig zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen, auch wenn diese oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erst während laufender Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten entdeckt werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte können bei Erfordernis beispielsweise durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse sowie ggf. marine Säuger (bei ufernahen, lärmintensiven Bautätigkeiten) in Abhängigkeit vom jeweiligen Artenspektrum,
- Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB) im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden zur Kontrolle hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen oder anderer gebäudebewohnender Arten (z. B. gebäudebrütender Vogelarten),
- Ersatz ggf. betroffener ersatzpflichtiger Quartiere und Niststätten in Abstimmung mit der UNB
- Verwendung von reflexionsarmem Glas zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtquellen zur Reduzierung der Emissionen der Außenbeleuchtungen.

5.4 Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.06.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/15/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Mit der ehemaligen MV-Werft und der Biogasanlage (Am Umspannwerk 8) gibt es im Gebiet der Hansestadt Stralsund zwei Störfallbetriebe.

Das Plangebiet liegt in rd. 400 m Entfernung zum Störfallbetrieb Werft. Der Stralsunder Standort der ehem. MV-Werften ist Betriebsbereich der unteren Klasse im Sinne der Störfallverordnung.[2] Mit dem Schiffsbau ist der Einsatz von Gefahrenstoffen verbunden, von denen Acetylen, Sauerstoff sowie entzündbare Stoffe wie Farbe, Lacke und Lösemittel mengenrelevant sind. Somit sind grundsätzlich Gefahren von Bränden und Explosionen gegeben.

Die Werft hat umfangreiche Sicherheitsvorkehrungen, um betriebliche Störfälle zu vermeiden und deren Auswirkung möglichst gering zu halten. Anlagen, die gefährliche Stoffe enthalten

[2] https://www.mv-werften.com/inhalte/website/Information_der_Oeffentlichkeit_2019-12.pdf

und von denen eine Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes ausgehen kann, wurden regelmäßig durch Fachkräfte und Sachverständige überprüft und gewartet.

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf den Betrieb der Werft bzw. der nachfolgenden Nutzung des Standortes.

Unter Berücksichtigung des Sicherheitskonzeptes der Werft sind nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung im Plangebiet nicht zu befürchten.

5.5 Anfälligkeit gegenüber Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Der Hochwasserschutz muss über den individuellen Objektschutz baulich umgesetzt und sichergestellt werden.

Siehe dazu Maßnahmen zum Objektschutz im Kapitel 4.4.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die gewünschten Nutzungen, er steuert diese aber nicht direkt. Festgesetzt wird nur die Möglichkeit für eine optimalere Grundstücksausnutzung durch zusammenhängende Baufelder und eine größere Höhe, als es aus dem Bestand heraus alleine nach § 34 BauGB entwickelbar wäre.

Zur Umsetzung des Planes sind momentan keine Maßnahmen der Bodenordnung zulasten privater Eigentümer nötig. Die grundsätzliche Erschließung des Gebietes ist im Bestand gegeben und wird durch die bestandsorientierte Festsetzung von Straßen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die neuen Verkehrsflächen zum Ausbau einer Wendeanlage am Ende der Dänholmstraße sowie zur Anbindung der Kaikante bzw. zur Binnenerschließung des Bereichs des ehem. Elektrizitätswerks wurden bereits von der Hansestadt erworben.

7 Verfahrensablauf

– Aufstellungsbeschluss	10.03.2022
– Erste Beteiligung der Öffentlichkeit	16.-31.05.2023
– Erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 04.05.2023
– Öffentliche Auslegung	20.11.-21.12.2023
– Zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 06.11.2023
– Satzungsbeschluss, Rechtskraft	….....

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch 4. ÄndG LBauO M-V vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V 44/2021 S. 1033 ff).

9 Quellenverzeichnis

Baugrund Stralsund Mai 2023: 23/2011 Bebauungsplan Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ Trafolagerplatz - 17 - Umwelttechnischer Untersuchungsbericht -

Hansestadt Stralsund (1993): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund. Stralsund.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 26.07.2021).

LUNG/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. In der Fassung vom 08. November 2016.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 02.02.2022).

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Jahresbericht zur Luftgüte 2020. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2. Güstrow.

Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.), Regelwerks „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2022 Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand, Schwerin 2022

StaS Rep. 15 Nr. 325 Verlegung der Schiffswerft auf das Gelände am Ziegelgraben, 1847 - 1860.

Text zur Geschichte: Dr. Andreas Neumerkel

VDI/ Verein Deutscher Ingenieure (1997): VDI/DIN-Handbuch Reinhaltung der Luft, Bd. 1, VDI 3787

10 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: FNP der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt

Abbildung 2: Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt

Abbildung 3: Blick auf die Strahl GmbH 1994 (Quelle: Stadtarchiv)

Abbildung 4: Auszug aus dem Denkmalblatt (Stand 1994)

Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017

Abbildung 6: städtebauliche 3-D-Studie, Blick vom Strelasund (Grundlage für aber nicht identisch mit Festsetzungen im B-Plan)

Abbildung 7: städtebauliche 3-D-Studie, Blick aus Richtung Rügenbrücke (Grundlage für aber nicht identisch mit Festsetzungen im B-Plan)

Abbildung 8: Übersichtsplan mit Vergleich altes und neues Bemessungshochwasser

Abbildung 9: geplanter Ausbau der Fernwärmeversorgung nahe des Plangebietes

Abbildung 10: Eindrücke aus dem B-Plangebiet (Fotos: Hansestadt Stralsund)

Abbildung 11: seeseitige Ansicht (Fotos: Hansestadt Stralsund)

Abbildung 12: Größere Einzelbäume im Plangebiet (rot: Schutz nach § 18 NatSchAG M-V)

Hansestadt Stralsund, den……

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden sowie der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	21.07.2023	x	
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	07./21.12.2023	x	x
3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	12.12.2023	x	
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	-		
5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-		
6	Eisenbahn-Bundesamt	21./23.11.2023	x	
7	Bundeseisenbahnvermögen	-		
8	DB AG DB Immobilien Region Ost	07.12.2023		x
9	Straßenbauamt Stralsund	15.11.2023	x	
10	Wasserstraßen-und Schifffahrtsamt Ostsee	21.11.2023	x	
11	Bergamt Stralsund	14.12.2023	x	
12	Nationalparkamt Vorpommersche Boddenlandschaft	21.11.2023	x	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	17.11.2023	x	
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-		
15	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald	-		
16	Hauptzollamt Stralsund	13.12.2023	x	
17	Landesforst M-V	18.12.2023	x	
18	Landesamt für innere Verwaltung M-V – Amt für Geoinformation	09.11.2023	x	
19	Amt Niepars Gemeinde Steinhagen	-		
20	Amt Niepars Gemeinde Lüssow	-		
21	Amt Niepars Gemeinde Wendorf	-		
22	Amt Niepars Gemeinde Pantelitz	-		
23	Gemeinde Sundhagen	06.12.2023	x	
24	Amt West - Rügen	-		
25	Amt Bergen auf Rügen	-		
26	Amt Altenpleen	14.12.2023	x	
27	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	19.12.2023	x	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.11.2023	x	

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	07.12.2023	x	
30	50Hertz Transmission GmbH	13.11.2023	x	
31	e.dis AG	-		
32	Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen	-		
33	SWS Energie GmbH, Fachbereich Strom/Gas	22./28.11.2023		x
34	GDMcom mbH	13.11.2023	x	
35	SWS Telnet GmbH	21.11.2023	x	
36	REWA GmbH Stralsund	11.12.2023		x
37	IHK Rostock	18.12.2023	x	
39	Handelsverband Nord e.V.	-		
40	Handwerkskammer OMV	18.12.2023	x	
41	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	13.12.2023	x	
45	Landkreis Vorpommern-Rügen	19.12.2023	x	x
46	Amt 60/ Abt.60.3 Untere Bauaufsichtsbehörde	-		
47	Amt 60/ Abt.60.3 Untere Immissionsschutzbehörde	-		
48	Amt 60/ Abt.60.4 Untere Denkmalschutzbehörde	20.11.2023	x	
49	Amt 60/ Abt. 60.5 Untere Straßenverkehrsbehörde	-		
59	LEG	-		
a	Einwender 1	21.11.2023		x
b	Einwender 2	24.11.2023/ 20.12.2023		x
c	Einwender 3	19.12.2023		x
d	Einwender 4	29.11.2023		x

- Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans eingegangen.

* Von den Beteiligten wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Die Stellungnahmen der Behörden, welche sich zustimmend zur Planung geäußert haben und/oder allgemeine und keine projektspezifischen Hinweise vorgebracht haben (Spalte 1), werden zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise berühren die Belange des B-Plans nicht und stehen den geplanten Darstellungen nicht entgegen. Sie sind daher in der Abwägungstabelle nicht aufgeführt.

Abwägung der abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2	**StALU** Stellungnahme vom 07.12.2023 Stellungnahme **Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde** Aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben in der vorliegenden Form keine Bedenken. Aktuelle Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
	Stellungnahme vom 21.12.2023 Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der **Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu der Planung mit Stand vom August 2023 wie folgt Stellung: <u>Wasserwirtschaft</u> Die in meiner Stellungnahme vom Mai 2023 gegebenen Hinweise zur Hochwassergefährdung des Gebietes gegebenen Hinweise fanden ihren Niederschlag in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen sowie unter Ziffer 4.4 und 4.7.1. der Begründung. Somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Auch nach Auswertung der Fassung 01 des Umwelttechnischen Untersuchungsberichts (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.08.2023, Projektnummer: 23/201 1) besteht nach gegenwärtigen Erkenntnissen für das Plangebiet des BBP 82 kein Altlastenverdacht mehr. <u>Hinweis:</u> Den Ausführungen des Gutachters ist jedoch zu entnehmen, dass prinzipiell in gesamten Plangebiet aufgrund der jahrzehntelangenindustriellen Vornutzung bei Tiefbauarbeiten mit entsorgungsbedürftigen Aushubböden zu rechnen ist. Die Zuständigkeit für die Vorgabe von gesetzeskonformen Entsorgungswegen liegt hier beim Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt. <u>Naturschutz</u> Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen. Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts geprüft.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Im Plangebiet befinden sich genehmigungsbedürftige Abfallanlagen der ALBA Metall Nord GmbH. Die Anlagengenehmigungen sind nicht erloschen, stillgelegt oder ähnliches und haben nach wie vor Bestand. Die Anlagen können in der vorgelegten Form nicht überplant werden. Die Planung darf die Anlagenbetreiberin in der Ausnutzung des genehmigten bzw. angezeigten Umfangs in keinem Fall einschränken. Für den Planbereich ist weder eine Gebietskategorie (z.B. Gewerbegebiet) noch Nutzungsartendefiniert. Somit kann auch nicht die Wirkung auf die angrenzenden genehmigungsbedürftigen Anlagen im Nordhafen abgeschätzt werden. Der Planung kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden, eine abschließende Prüfung ist <u>nicht</u> möglich.	Alba hat seinen Standort im Plangebiet aufgegeben. Eine Gebietskategorie muss nicht festgesetzt werden, wenn es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handelt und diese Nutzung weiter Bestand haben soll.
6	**Eisenbahn- Bundesamt** Stellungnahme vom 21.12.2023 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 § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das im Betreff bezeichnete B-Plangebiet liegt an der Hafenbahn aber auch in der Nähe der Bahnstrecke Nr. 6321 (Stralsund - Sassnitz). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Allgemeine Hinweise für die Baumaßnahmen und die Grundstücknutzung: 2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten. 3. Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Forderung wird durch das Vorhaben erfüllt. Die Bahnstrecke Nr. 6321 (Stralsund - Sassnitz) grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet, sondern verläuft in einem Abstand > 100 m.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. 5. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, 6. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechselungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslöst oder deren Wirkung beeinträchtigt. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden. 7. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. 8. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) zu beteiligen.	
8	**Deutsche Bahn AG** Stellungnahme vom 07.12.2023 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren. **Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken.** Wir bitten Sie im weiteren Verfahren die folgenden Hinweise zu berücksichtigen: 1. Immobilienrechtliche Belange Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Grundstücke der DB AG. Die angrenzende Bahnstrecke befindet sich ab dem Bahnübergang Gartenstraße (BÜ 224,815) nicht mehr im Eigentum der DB AG. Bitte wenden Sie sich an den Grundstückseigentümer bzw. das zuständige Eisenbahninfrastrukturunternehmen. 2. Infrastrukturelle Belange Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen führen können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Forderung wird durch das Vorhaben erfüllt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	
11	**Bergamt** Stellungnahme vom 14.12.2023 die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“ berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
12	**Nationalparkamt** Stellungnahme vom 21.11.2023 Vom Nationalparkamt Vorpommern zu vertretende Belange, die sich aus dessen forst- bzw. naturschutzbehördlicher Zuständigkeit ergeben, sind aus den hier vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Einwände gegen das Vorhaben bestehen von daher nicht.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13	**Landesamt für Gesundheit und Soziales** Stellungnahme vom 17.11.2023 die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft. **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 (Dienstleister jeglicher Art…) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden. 1.Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben **mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander** tätig werden, ein **geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator** zu bestellen sowie durch diesen eine **Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage** zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283) 2. Gefahrstoffermittlung Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden (alte Gebäude der Strahl GmbH…) möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber **vor dem Beginn der Arbeiten** im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teer- und PAK-haltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber v.a. die anschließenden Baugenehmigungsverfahren bzw. die Pflichten der Bauherren bei der jeweiligen Umsetzung. Die grundsätzliche Forderung wird durch das Vorhaben erfüllt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6) Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Aufragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)). Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind diese gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde sowie der Bau BG anzuzeigen	
16	**Hauptzollamt** Stellungnahme vom 13.12.2023 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen. 3 Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).	
18	**LA für innere Verwaltung M-V** **Amt für Geoinformation** Stellungnahme vom 09.11.2023 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 schätzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
28	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Stellungnahme vom 10.11.2023 In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	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. 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, 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.**	Die Hinweise werden aufgenommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Das Thema Kampfmittelverdacht ist separat als Hinweis im Plan und in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt
29	**Vodafone GmbH** Stellungnahme vom 07.12.2023 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	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. Anlagen: Lageplan(-pläne)	
33	**SWS Fachbereich Strom** Stellungnahme vom 22.11.2023 Im B-Plangebiet befindet sich eine Trafostation der SWS Netze GmbH. Für die Trafostation und deren Zuleitungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Wir bitten Sie vor Beginn der Tiefbauarbeiten/der Planung Kontakt mit der Abteilung Planung/Bau Strom der SWS Netze GmbH unter 03831-241 5369 aufzunehmen. **SWS Fachbereich Gas/ Fernwärme** Stellungnahme vom 28.11.2023 Bei der Planung sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuell gültigen Fassung. Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen. Es erfolgt die wärmeseitige Erschließung durch die SWS Energie GmbH. Die Versorgung mit Gas wird im o.g. Plangebiet ausgeschlossen. Der vorhanden Leitungsbestand Gas ist vor einer Grundstücksveräußerung zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch eine Dienstbarkeitseintragung zu sichern. Bitte nehmen Sie dafür Kontakt zu Herrn Lemke unter der Rufnummer 03831-241 5360 auf.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
34	**GDMcom Gmbh** Stellungnahme vom 13.11.2023 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.**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	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. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	
35	**SWS Telnet GmbH** Stellungnahme vom 21.11.2023 Im Bereich des B-Plan 82 befinden sich PE-HD 50x4,6 DN40 Kabelschutzrohre und Verbundrohre der SWS Telnet GmbH, die mit Glasfaserkabel bestückt und mit Kunden der SWS Telnet GmbH beschaltet sind. Das Kabelschutzrohre und Verbundrohre haben eine Tiefe 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 Lagepläne sind über die Inlineplanauskunft der Stadtwerke Stralsund GmbH abrufbar. Seitens der SWS Telnet GmbH gibt es keine Einwände und Hinweise zum B-Plan 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“.	Die Hinweise werden aufgenommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Kenntnisnahme
36	**REWA** Stellungnahme vom 11.12.2023 zum o. g. Vorentwurf mit seiner Begründung vom August 2023 möchte die REWA Stralsund GmbH (nachfolgend REWA) wie folgt Stellung nehmen: <u>Allgemeines</u> 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ausgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	11.12.2014 (BGBl. I S. 2010), liefern. (http://www.gesetze-im-internet.de/avbwasserv). 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. <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. <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). <u>Finanzierung</u> Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere 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.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Bestandsunterlagen 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.	
	Teil A - Planzeichnung In den als öffentliche Verkehrsflächen gekennzeichneten Bereichen befinden sich Anlagenbestände der REWA, sowie in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, die über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten leitungsrechtlich gesichert sind. Dies beinhaltet auch die Mischwasserleitung auf den Flurstücken 21/5 und 22/6 (Flur 31 der Gemarkung Stralsund).	
	Begründung zum Entwurf *zu Kap 4.6.3 Ver- und Entsorgung* Technische Erschließung Die in der Planzeichnung in öffentlichen Verkehrsflächen, sowie privaten und leitungsrechtlich gesicherten Flächen liegenden Anlagenbestände sind für Anschlüsse zur Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung von Schmutzwasser leistungsfähig und in funktionalem Zustand. Die Trinkwasserleitungen sind teilweise perspektivisch zu erneuern. Die sich in der Ziegelstraße befindliche Regenwasserleitung verfügt nicht über ausreichend hydraulische Kapazität, um das gesamte Areal darüber zu entsorgen. Ein Teil des Areals entsorgt das Regenwasser über private Leitungsbestände direkt in den Sund und war daher nicht in der Betrachtung des Regenwassersystems Ziegelstraße. In der Dänholmstraße befindet sich ein Regenwassersammler, der am Ende der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die Mischwasserkanalisation anschließt. Es ist in der weiteren Betrachtung des Gesamtareals zu prüfen, ob eine neue und öffentliche Einleitstelle in den Sund geschaffen werden muss, um die derzeit privat entwässernden Flächen und die Dänholmstraße	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird hierzu ausgeführt: „Die sich in der Ziegelstraße befindliche Regenwasserleitung verfügt nicht über ausreichend hydraulische Kapazität, um das gesamte Areal darüber zu entsorgen. Ein Teil des Areals entsorgt das Regenwasser über private Leitungsbestände direkt in den Sund und war daher nicht in der Betrachtung des Regenwassersystems Ziegelstraße. Ziel ist es, auch die RW-Leitung in der Dänholmstraße nicht an die Ziegelstraße anzubinden, sondern neu direkt nach Norden bis in den Sund zu führen. Hierzu ist schon wegen der Höhenlage des vorgegebenen Anschlusspunkts der Bau einer neuen Stichleitung mit neuer Einleitstelle erforderlich.“

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	darüber zu entsorgen oder die derzeit privat entwässernden Flächen weiterhin über Privatanlagen in den Sund einleiten sollen. Dies muss unter dem Gesichtspunkt der Abflusswirksamkeit untersucht werden, da bei vorgesehenen Gründächern gegenüber herkömmlichen Dächern geringere Mengen abflusswirksamen Regens entstehen.	
37	**IHK** Stellungnahme vom 18.12.2023 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.	Kenntnisnahme
40	**Handwerkskammer** Stellungnahme vom 18.12.2023 Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.	Kenntnisnahme
41	**Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“** Stellungnahme vom 13.12.2023 Im Bereich des B-Plangebiets befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung die derzeit durch unseren Verband unterhalten werden. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des B-Plangebietes geplant werden, sind mit unserem Verband abzustimmen.	Kenntnisnahme Es sind keine Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Planung vorgesehen (13a-Verfahren).
45	**Landkreis Vorpommern-Rügen** Stellungnahme vom 19. Dezember 2023 <u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Auf einem früher gewerblich genutzten Bereich direkt am Strelasund, westlich der Ziegelgrabenbrücke, sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung städtebauliche Missstände beseitigt und Büro-, Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Der rund 3,4 ha große Bereich ist durch seine Wassernähe städtebaulich attraktiv. Auf Grund seiner industriellen Vornutzung muss die Planung sich mit der Altlastenthematik auseinandersetzen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachdarstellung ist zutreffend.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	§ 13a BauGB. Es ist daher kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die Art der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden. Aus diesem Grund handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken.	
	<u>Bodenschutz</u> Wegen der im Plangebiet durch die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH festgestellten schädlichen Bodenveränderungen (Bodenkontaminationen) und einer Flächengröße von mehr als 3000 m², auf der Boden ausgehoben oder abgeschoben etc. wird, ist gemäß § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das gesamte Plangebiet eine bodenkundliche Baubegleitung, die die Anforderungen zur DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erfüllt, zu beauftragen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist nach S 19 Abs.1 BBodSchV gemäß 5 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von einem Sachverständigen oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde vorzunehmen und zu dokumentieren. Durch die bodenkundliche Baubegleitung ist für die Ausführungsplanung ein Bodenschutzkonzept unter den Vorgaben der DIN 19639 zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, spätestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Prüfung vorzulegen. Die Ergebnisse der bodenkundlichen Baubegleitung sind der unteren Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, des Landkreises Vorpommern-Rügen spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen in Form einer Abschlussdokumentation vorzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Wasserwirtschaft</u> Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ (Stand August 2023) der Hansestadt Stralsund. Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer, für welche die Zuständigkeit beim Landkreis Vorpommern-Rügen als untere Wasserbehörde liegt, sind in dem Verfahrensgebiet nicht vorhanden und werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis zum Ausbau der Trinkwasserversorgung bzw. zur Erhöhung der Trinkwasserförderung ist nicht erkennbar.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	auch nicht tangiert. Das Vorhabengebiet liegt im Grundwasserkörper Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist gemäß dem dritten Bewirtschaftungsplan sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Die Flächen des Vorhabengebietes sind bereits weitestgehend versiegelt, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht geeignet ist den mengenmäßigen Zustand weiter zu verschlechtern. In den Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Jedoch ist zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustandes als Maßnahme die Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Somit können sich keine Unternehmen mit einem erhöhten Wasserbedarf in dem B-Plangebiet ansiedeln. Aufgrund der bisherigen Nutzung wurde das Vorhabengebiet als „Altlastenstandort“ ausgewiesen. Dies zeigt sich unter anderem durch Kontaminationen des Grundwassers mit LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und BETX (Benzol, Toluol, Ethylbenzole, Xylole; aromatische Kohlenwasserstoffe). Im August 2023 wurden erneut Grundwasserproben aus dem unbedeckten oberen Grundwasserleiter entnommen. In diesen wurden erneut erhöhte LHKW-Werte sowie erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen. Insbesondere im Zusammenhangmit Tiefbauarbeiten muss mit der Kontamination des Grundwassers umgegangen werden. Ein Bodenaustausch im Zusammenhang mit den Gründungsarbeiten reduziert die Eintragsquelle und damit die „Nachlieferung“ in das Grundwasser.	
	Alles anfallende häusliche und ggf. gewerbliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Hansestadt Stralsund, zu übergeben. Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers wird den Vorgaben der Gründächer als Wasserspeicher ausdrücklich gefolgt. Für die vorgesehene Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Küstenwasserkörper Strelasund und die damit verbundene Gewässerbenutzung ist das StALU VP zuständig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmenerforderlich werden, sind diese gesondert auszuweisen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nach 5 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es sind ausdrücklich im Vorfeld Untersuchungen des abzuleitenden Grundwassers vorzulegen, um ein Behandlungserfordernis abzuleiten. Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung oder auch Erdwärmesonden), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß S 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Innerhalb von Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.	
	<u>Naturschutz</u> **Artenschutz:** Es musste festgestellt werden, dass die Hinweise zum Artenschutz aus der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht berücksichtig wurden. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag lag nicht vor und kann somit nicht beurteilt werden. Dieser ist nachzureichen. Die hiermit nun vorgelegte Stellungnahme berücksichtigt lediglich den derzeit aktuellen Planungsstand. In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden.	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen B-Plan, so dass sämtliche Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen haben. Zudem bezieht sich die Planung auf einen Innenbereich mit bereits derzeit Baurecht nach § 34 BauGB. Ein dauerhaftes Umsetzungshemmnis konnte in der Vergangenheit bei Bauvorhaben in diesem Gebiet nicht festgestellt werden und ist auch weiterhin nicht erkennbar. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Naturschutzgenehmigungen nach § 41 Abs. 1 NatSchAG M-V auf Antrag zu erteilen sind. Eine generelle Genehmigungspflicht besteht für Vorhaben nach §§ 30 / 34 BauGB nicht. Anders als es die Stellungnahme unterstellt, wird daher bei der Mehrzahl der Bauvorhaben keine Naturschutzgenehmigung und auch keine Abstimmung mit der UNB erforderlich werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.	
	Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich 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 8 44 (1) in Verbindung mit 8 44 (5) sowie 5 45 (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." Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträger darauf hinweisen, 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. Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmendes laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 (3) BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen	Hinweis wird nicht berücksichtigt, es wird auf den bereits in der Planung berücksichtigten allgemeinen knappen Hinweis zum Artenschutz verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.	
	Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG gemacht werden. Im genannten Merkblatt wird explizit auf entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt. Die Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmendesbesonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden. Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz als Festsetzungen im B-Plan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis reicht nicht aus. Die UNB sieht im vorliegenden B-Plan vor allem Betroffenheit im Bereich der Bauphase und möglichen Schallemissionen, die Auswirkungen auf marine Säuger im Strelasund haben könnten. Ferner könnten bei Gebäudeabrissen oder Sanierungen Betroffenheiten bei den Fledermäusen und europäische Vogelarten betroffen sein. In Bezug auf die Anlagenbedingten Wirkungen wird bereits auf Ebene der Bauleitplanung auf das zu vermeidende Kollisionsrisiko von europäischen Vogelarten mit Glas- oder ähnlichen Flächen hingewiesen.	s.o. Angesichts eines Abstands von deutlich über 20 m zwischen Kaikante und nächstgelegenem Baufeld ist die Aussage nicht nachvollziehbar. Derzeit findet in diesem Bereich gewerblicher Güterumschlag, dabei durchaus auch Schrottumschlag, statt, der mit weiträumigen Emissionen (und auch direkten Einträgen der Erschütterungen in den Wasserkörper) verbunden ist. Es fehlt hier also jegliche Sorgfalt bei der Mitwirkung im Planverfahren (Informationspflicht nach § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Diese Punkte sind in einem zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) abzuarbeiten. Dieser ist bei der UNB einzureichen bevor Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte sich bei der Erarbeitung des AFBs vor Ort herausstellen, dass noch weitere Punkte bzw. Arten relevant sind und betrachtet werden müssen, so sind diese selbstverständlich ebenfalls mit zu berücksichtigen.	Grundsätzlich ist der Artenschutz als Baunebenrecht durch den jeweiligen Bauherrn sicherzustellen. Angesichts nicht erkennbarer dauerhafter Hemmnisse für die Siedlungsentwicklung kann im vorliegendem Fall im Rahmen der Planaufstellung auf weiterführende Untersuchungen verzichtet werden.
	Eingriffsregelung/Biotopschutz/Baumschutz: Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG MV. Diese sollten in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen zum Erhalt festgesetzt werden und nicht nur in den Hinweisen bzw. in den Planzeichen ohne Normcharakter aufgeführt werden. Folgende Festsetzung könnte ergänzend für die Bäume aufgenommen werden: „Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig gemäß Baumschutzkompensationserlass MV zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmenerfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.“	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Ein Erhalt der Bäume wird vorr. eine auch derzeit bereits zulässige bauliche Nutzung (Gebiet nach § 34 BauGB) unzumutbar beschränken können und soll daher städtebaulich nicht festgesetzt werden. Über mögliche Fällungen wird jeweils konkret angesichts der konzentrierenden Wirkung im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sein.
	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz gesichert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstückedarstellt. Gemäß S 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 ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird grundsätzlich empfohlen. **Sonstiges:** Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit sinnvoll berücksichtigt. Eine Unterscheidung vermarkter und unvermarkter Grenzpunkte ist für die Bauleitplanung ohne Belang.
	<u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, nachfolgende Hinweise 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 § 16. Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“ Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein erschlossenes Siedlungsgebiet, das auch derzeit für die Abfallwirtschaft abfalltechnisch entsorgt wird. Am Ende der Dänholmstraße sieht die Planung die Einrichtung einer normgerechten Wendemöglichkeit vor.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder-schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlagesind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurvenist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt S 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach 8 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.“ Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung 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.“	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen: Die Voraussetzung für eine Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge ist gegeben, wenn die Straßen und Verkehrsflächen entsprechend 0.9. Vorgaben dimensioniert sind und sich im öffentlichen Raum befinden.	s.o.
48	**Untere Denkmalschutzbehörde** Stellungnahme vom 20.11.2023 die Belange des Denkmalschutzes sind im Entwurf berücksichtigt.	 Kenntnisnahme
a	**Einwender 1** Stellungnahme vom 21.11.2023 Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Infrastruktur durch das Strahlwerk wäre es wünschenswert weitere Räumlichkeiten für die kulturelle Nutzung vorzugeben. Zwischenlösungen wie der „Aitch Club“ haben gezeigt, dass Veranstaltungsräume in Altstadtnähe gerne angenommen werden. Der OB hat auch mit dem „Diskogipfel“ bereits einen Fokus darauf versprochen. Sinnvoll wäre eventuell ein multifunktionaler Raum mit entsprechendem Schallschutz für Ausstellung/Workshop/Konzert.	 Der Einwandgeber ist von der Planung nicht erkennbar in seinen Rechten berührt und macht eine entsprechende Betroffenheit in seinem Vortrag auch nicht geltend. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die weiteren stadtplanerischen Überlegungen der Hansestadt Stralsund integriert. Grundsätzlich sind kulturelle Zwischennutzungen temporär und bis zu einer dauerhaften Entwicklung der Fläche möglich. Mit der hier vorliegenden Planung wird die Voraussetzung zur dauerhaften Entwicklung der Fläche geschaffen, was aufgrund der Standortqualitäten zu befürworten ist. Grundsätzlich können kulturelle Nutzungen in (faktischen) Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ob das hier zum Tragen kommen kann, ist eher eine Frage der Wirtschaftlichkeit.
b	**Einwender 2** Stellungnahme vom 20.12.2023 **Einwendungen** <u>1 Fehlendes Gesamt-Planungskonzept für den Nordhafen</u> Es liegt kein Gesamt-Planungskonzept für den Nordhafen vor. Wesentliche Aspekte auch von Teilbereichen dieses Gebietes wurden somit nicht koordiniert. Festlegungen im Entwurf können somit Risiken durch nicht aus der Gesamtbetrachtung koordinierte und / oder nicht notwendige Leistungen (Kosten!) enthalten. Festlegungen für Teilbereiche im Entwurf können Möglichkeiten des Gesamtgebietes unerkannt einschränken.	Der Einwandgeber ist Mieter und Nutzer eines Gebäudes auf dem Areal der ehemaligen Strahlwerft und damit dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücks. Diese Aussage ist unzutreffend. Die Planung bettet sich ein in Gesamtüberlegungen zum Uferabschnitt zwischen Hafeninsel und Sundquerung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Festlegungen für Teilbereiche im Entwurf können die baurechtlich genehmigungsfähige Nutzbarkeit des Teilbereiches oder des Gesamtgeländes einschränken. Beispiele: 1. Hochwasser: Die Erschließung für Rettungskräfte (Feuerwehr) im Notfall bei Hochwasser ist nicht erkennbar, Maßnahmen sind im Zuge von Einzelvorhaben nachzuweisen 2. Medien: Die koordinierte Medien-Erschließung, beginnend mit einer koordinierten Regen-Entwässerung	Hinsichtlich Hochwasserschutz und Medienerschließung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen baulich genutzten Innenbereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt.
	2 Geltungsbereich Der Entwurf wurde teilweise ohne Berücksichtigung von Flurstücksgrenzen und nicht bestehenden Geh- Fahr- und Leitungsrechten aufgebaut. Sollten diese nicht nachträglich erteilt werden, kann eine Überarbeitung notwendig werden.	Die Beobachtung ist grundsätzlich zutreffend. Da die Leitungen aber sowohl zu Ver- / Entsorgung angrenzender Siedlungsbereiche als auch des Plangebiets selber (und damit auch der belasteten Flächen) erforderlich ist, besteht aus Sicht der Stadt kein Grund zur Annahme, dass die Leitungsrechte nicht gesichert werden könnten.
	3 Zielstellung Abweichend von der erklärten Absicht zu verdichten, wird das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO (0,8 / 2,4) in der Planung reduziert (0,6 / 2,4 im Baufeld A, 0,6 / 1,2 in den Baufeldern B1 und C). Hinweis: Das geplante Maß der baulichen Nutzung entspricht dem für Misch- oder dörfliche Wohngebiete.	Das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung entspringt der örtlichen Situation (Einfügegebot nach § 34 BauGB) und nicht den Angaben in § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für den gesamten Geltungsbereich mit 0,6 festgesetzt. Dies ist angesichts der baulichen Struktur des Gebiets gerechtfertigt, da erkennbar ist, dass angesichts der Ausprägung der Nutzungen und Größe der Einheiten auf einen gewissen Anteil an nach § 19 Abs. 4 BauNVO privilegierten Anlagen nicht verzichtet werden kann. Insgesamt lässt die Festsetzung bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Gesamtversiegelung eine Überbauung bis zur die Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche zu und schließt sogar eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nicht aus. Die GFZ von 1,2 erlaubt bei Wahl einer eher einfachen gewerbehallenartigen Bebauung ein flächig 2-geschossiges Volumen. Angesichts der auch Grundstücksweise bisher nur sehr geringen GFZ ermöglicht der B-Plan damit eine erhebliche Nachverdichtung.
	4 Nutzungen Abweichend von der erklärten Absicht werden Festlegungen für Nutzungen getroffen. So können unter Anderem bestehende Nutzungen bei Ausschöpfung der im Entwurf angelegten Möglichkeiten erheblich eingeschränkt werden. Dies ist insbesondere möglich durch 1. fehlende Festsetzungen aufgrund des vereinfachtes Verfahrens	Aussage ist unzutreffend, der B-Plan enthält keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dies heißt nicht, dass alles zulässig wäre, da auch der bestehende Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB eine eindeutige Bestimmung zulassungsfähiger Anlagen ermöglicht. Die Hansestadt geht davon aus, dass die Einstufung als faktisches Gewerbegebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) durch

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	2. dem Erfordernis aus § 34 BauGB zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung, die im Zuge einer einheitlichen Bebauung gemäß Zielstellung des 3. Entwurfes Erweiterungen oder Änderungen bestehender (störender) Gewerbe erschweren kann 4. Auslegungen des Entwurfes in projektbezogenen Verhandlungen zwischen städtischen Organen und einzelnen BauherrInnen im Sinne der Rolle der Stadt als Eigentümerin ohne weitere öffentliche Beteiligung, auch bei möglicher Relevanz für das Teilgebiet oder das Gesamtgebiet Nordhafen	die Planung nicht in Frage gestellt wird. Auch die auf Basis des B-Plans zu errichtenden Anlagen sind damit auf den Nutzungsartenkatalog des Gewerbegebiets beschränkt, so dass es nicht zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen kommen wird. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass eine gewisse gegenseitige Lärmbelastung hinzunehmen ist. Eine gewisse Einschränkung erfährt die Zulässigkeit emittierender Betriebe bereits derzeit im Zulassungsverfahren nach TA Lärm durch die Schutzbedürftigkeit der westlich An der Hafenbahn angrenzenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet). Auch hieran wird sich durch die Planung jedoch nichts ändern. Dass der Grundstückseigentümer den Katalog der zulassungsfähigen Nutzungen auf die von ihm gewollten Nutzungen einschränken kann, entspricht dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Dieses Recht steht auch der Hansestadt als Grundstückseigentümerin zu.
	4 Bedarfe Über die bereits abgestimmten Projekte Business-Hotel, Steinbeis-Institut und Meeresmuseum kann der Bedarf an Flächen für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen nicht erkannt werden. Bedarfsermittlungen für die im Entwurf unter 1.1 genannten Nutzungen liegen nicht vor.	Ein grundsätzlicher Bedarf ist durch die bereits genannten Projekte und weitere Investoren- und Interessentenanfragen nachgewiesen.
	5 Beteiligung In § 3 (1) Satz 2 BauGB wird klargestellt, dass zur Öffentlichkeit auch Kinder und Jugendliche gehören. Unabhängig von einer direkten Betroffenheit dieser Gruppe- die sich in Stralsund aus Handlungsfeld 5 des Kulturkonzeptes *Orte für Jugendkultur* entwickelt - ergibt sich aus dieser Festlegung die Notwendigkeit der Sicherung einer Beteiligung durch Verständlichkeit und Zugänglichkeit der Planungsinhalte und -konsequenzen. Diese erfordert Information und Moderation, die nicht erfolgt ist.	Es wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt.
	Hinweise 1. Die Begründung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht erkannt werden, da der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab mit der Planung des Strukturwandels und der Ansiedelung exklusiver	Aussage ist unzutreffend. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Kriterien hierfür sind klar benannt (Innenbereich/vorgenutzte Fläche, zugelassene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 von max. 20.000 qm, keine Betroffenheit von Natura-2000) und werden nachweislich eingehalten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	(ausschließender) Nutzungen ändern wird (Begründung des Bebauungsplans Nr. 82, Ziffer 1.1., 4. Absatz).	
	2. Mit Blick auf /3/ kann auch der Verwertungsdruck nicht erkannt werden, der in der Konsequenz zu einer Zersiedelungsgefahr führen kann, die es zu verhindern gilt.	Der Begriff Zersiedelungsgefahr bezieht sich auf Außenbereichsflächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind. Nachverdichtung im Innenbereich ist nach § 1a BauGB grundsätzlich zu fördern.
	3. Das Ziel des Handlungsfeldes 5 des Kulturkonzeptes Stralsund 2034: *Leerstände temporär nutzbar machen* wird im Planwerk nicht genannt. Aktuell fallen Flächen und Gebäude brach, ohne dass Zwischennutzungen erfolgen oder in Moderation zwischen privaten Eigentümern und eigeninitiativen AkteurInnen angestrebt werden. Dieses Brachfallen dient dann seinerseits der Planungs-Begründung unter Ziffer 1.1, Absatz 2 des Bebauungsplanes.	Nicht jede Planung kann allen möglichen bzw. legitimen Zielen gerecht werden. Der Fokus liegt beim vorliegenden B-Plan auf der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft. Gleichwohl sind Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.
	4. Das Ziel des Handlungsfeldes 5 des Kulturkonzeptes Stralsund 2034: *Prüfung der Möglichkeiten für ein Kreativquartier im Rahmen der Hafenentwicklung* wird im Bebauungsplan nicht genannt.	s.o.
c	**Einwender 3** Stellungnahme vom 19.12.2023 **I. Eigentumsverhältnisse** Meine Mandantin ist Eigentümerin folgender Grundstücke 1. GB v. Stralsund Bl. 9214 bestehend aus lfd. Nr. 1 Flur 31, FlSt.: 21/1, 21/3, 22/1, 22/14 2. GB v. Stralsund Bl. 11592, bestehend aus lfd. Nr. 1 Flur 31, FlSt.: 20/10, 21,5, 21/8, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 49, 50, 51. 3. GB v. Stralsund Bl. 11595 bestehend aus lfd. Nr. 1 Flur 31, FlSt. 22/4 Die benannte unter 1 und 2 benannten Grundstücke (im bürgerlich-rechtlichen Sinne) meiner Mandantin sind jeweils nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 82 einbezogen. Der restliche Teil der Grundstücke, insbesondere ein umfangreich bebauter Teil der Flurstücke 21/8, 21/1, und 22/1 grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan an. Gleiches gilt für das im GB von Stralsund Bl. 11595 eingetragene Grundstück bestehend aus Flur 31, FlSt. 22/4, welches ebenfalls im Eigentum meiner Mandantin steht. Meine Mandantin ist daher sowohl als Eigentümerin im Bebauungsplan liegender	Die Aussagen zur Betroffenheit sind zutreffend.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Grundstückflächen, als auch als Eigentümerin unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzender Flächen durch die Planung in ihren subjektiven Rechten betroffen. Als Eigentümerin im Bebauungsplan liegender Flächen kann sie sich dabei über die Verletzung ihrer Eigentumsrechte auch auf rein objektive Fehler in der Planung berufen, denn als solche hat sie einen Anspruch darauf, dass der Bebauungsplan in jeder Hinsicht rechtmäßig ist. Insoweit erhebt meine Mandantin gegen den vorliegenden Planentwurf folgende Einwendungen.	
	II. Verfahrensfehler, formelle Rechtswidrigkeit Der Bebauungsplan durfte nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Norm vorliegend nicht erfüllt sind. Das ergibt sich schon daraus, dass entgegen Ihrer Annahme die Versieglungsflächen nach den Planungen oberhalb von 20.000 qm liegen. Die Gesamtfläche der Baugebiete beträgt 27.637,2 qm. Bei der festgesetzten GRZ von 0,6 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 16.582,32 qm. Hinzuzurechnen sind die für die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Flächen von 6.714,1 qm. Hinzu kommen noch weitere Versieglungsflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO. Damit ist die in § 13a BauGB vorgesehene Grenze aber überschritten, bei der jedenfalls auf eine überschlägige Umweltprüfung verzichtet werden darf. Eine solche überschlägige Prüfung haben Sie auch nicht vorgenommen. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann zudem ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine solche Innenentwicklung ist hier nicht gegeben. Zur Auslegung des Begriffs der „Innenentwicklung“ hat das Bundesverwaltungsgericht in einer ersten Grundsatzentscheidung (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - BVerwG 4 CN 9.14 -, juris Rn. 15 ff.) ausgeführt, dieser sei nicht legal definiert, sondern werde vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Begriff vorausgesetzt; seine Interpretation durch die Gemeinde unterliege der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, ein gemeindlicher Beurteilungsspielraum bestehe nicht (BVerwG, a.a.O.,	Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 ist maßgeblich ausschließlich die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO, nicht aber die gesamte zulässigerweise versiegelte Fläche. Dabei kann offenbleiben, ob sich der Schwellenwert von 20.000 qm auf die in einem Plan festgesetzte zulässige Grundfläche, oder nur auf die zusätzlich zugelassene Grundfläche im Sinne einer Anwendung § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bezieht. Das gesamte Geltungsbereich ist derzeit eine im Innenbereich liegende Siedlungsfläche mit umfangreichem Baurecht nach § 34 BauGB. Wesentliche Umweltauswirkungen sind durch die planerische Modifizierung des Baurechts nicht zu erkennen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Rn. 22). Aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie der Gesetzesbegründung folge, dass nur solche Flächen überplant werden dürften, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen würden, und dass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden dürften (BVerwG, a.a.O., Rn. 23). Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpfe der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden solle und zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme insbesondere Möglichkeiten der gemeindlichen Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen seien. Er grenze Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführten, und wolle mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) dienten. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kämen, nenne er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden solle (BVerwG, a.a.O., Rn. 24 mit Hinweis auf BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nr. 8 und Abs. 1). Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wolle er einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absähen und darauf verzichteten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern (BVerwG, a.a.O., Rn. 24). Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sei nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gelte jedenfalls im Grundsatz auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt sei, dass sie sich als deren organische Fortsetzung	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	darstelle und damit für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht komme. Eine „Innenentwicklung nach außen“ ermögliche § 13a BauGB nicht (BVerwG, a.a.O., Rn. 25). In einer zweiten Grundsatzentscheidung (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 – BVerwG 4 CN 5.21 –, juris Rn. 16 ff.) hat das Bundesverwaltungsgericht die Frage beantwortet, ob die Vorschrift erlaubt, eine Außenbereichsinsel im Innenbereich zu überplanen, und dabei eine weitergehende Systematisierung des Prüfungsmaßstabes vorgenommen. Der Gesetzgeber greife mit § 13a BauGB nicht auf bauplanungsrechtliche Kriterien zurück, sondern knüpfe an einen städtebaulichen Terminus an und mache die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung an der Belegenheit des betreffenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich fest, wobei die tatsächlichen Verhältnisse im Vordergrund stünden (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 16). Der Siedlungsbereich werde grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt sei, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erwecke; er werde zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreiche (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 17). Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bildeten, erfüllten diese Voraussetzungen ohne weiteres (ebd., mit Hinweis auf BT-Drs. 16/2496 S. 12), der Siedlungsbereich reiche jedoch über diesen Kern hinaus. Gehe es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung geprägten Ortslage, kämen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebener baulicher Nutzungen in Betracht und sei eine Einbeziehung des näheren Umfeldes der vorhandenen Bebauung zu erwägen, die sich allerdings nicht an den Voraussetzungen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB orientieren dürfe. Jenseits der so bestimmten Linie liegende Flächen seien im Regelverfahren zu überplanen (ebd.). Diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegende, bebaute oder unbebaute Flächen seien hingegen, unabhängig von der Abgrenzung Innen- und Außenbereich, typischerweise Teil des Siedlungsbereichs (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 18). Geboten sei indes eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten, für die abhängig vom Einzelfall verschiedene Kriterien heranzuziehen seien (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023,	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	a.a.O., Rn. 19 f.). Maßgeblich sei dabei, ob infolge der Größe der Freifläche, absolut und relativ zum umgebenden Siedlungsbereich, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich fehle bzw. unterbrochen werde (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 20), ob die einbezogene Freifläche in einem besonderen funktionalen Zusammenhang zum sonstigen Plangebiet stehe (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 20) und ob eine frühere und nachwirkende bauliche Nutzung eine besondere inhaltliche Nähe zum Siedlungsbereich indiziere (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 21). Indem das Bundesverwaltungsgericht den Vorrang der tatsächlichen Verhältnisse betont, nimmt es eine europarechtlich gebotene Einengung des Begriffs „Siedlungsbereich“ vor. Dieser bedarf es, weil das städtebauliche Verständnis dieses Begriffs nicht allein bestandsorientiert ist, sondern auch beabsichtigte Erweiterungen erfasst. Danach ist der Siedlungsbereich ein aus einem oder mehreren Gemeindeteilen bestehender Bereich, in dem sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus oder zur örtlichen Konzentration der Eigenentwicklung vorrangig vollziehen soll. Dementsprechend können Regionalpläne Vorranggebiete i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG bestimmen, in denen eine Siedlungstätigkeit „vorgesehen“ ist, die Vorrang vor anderen Nutzungen haben soll, ebenso können Flächennutzungspläne bestimmte Arten der Bodennutzung (Bauflächen und Baugebiete i.S.d. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) festlegen, die sich aus der „beabsichtigten“ städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).	
	Eine so manifestierte bloße Entwicklungsabsicht der Gemeinde ist indes für sich genommen kein taugliches Kriterium, um den Anwendungsbereich des § 13a BauGB zu bestimmen und die Bereiche der Innen- und Außenentwicklung voneinander abzugrenzen. Um dem Anliegen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und den Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme – Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung (SUP-RL) – Rechnung zu tragen, bedarf es vielmehr einer restriktiven Anwendung von § 13a BauGB, die sicherstellt, dass Pläne i.S.d. Art. 3 Abs.	s.o.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	3 SUP-RL nur dann vom Regelerfordernis einer Umweltprüfung ausgenommen sind, wenn ihre Verwirklichung auch tatsächlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt (vgl. Gierke/ Scharmer in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2023, § 13a Rn. 14-18). Nach Art. 3 Abs. 5 SUP-RL obliegt es den Mitgliedsstaaten, die von der Vereinfachung erfassten Pläne durch (konkrete) Einzelfallprüfung ihrer Auswirkungen, (abstrakte) Festlegung ihrer Art oder Kombination beider Ansätze zu bestimmen. Die Grenzen dieser Befugnis der Mitgliedstaaten hat das Bundesverwaltungsgericht, wie folgt beschrieben (Urteil vom 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22 –, juris Rn. 12): Sicherzustellen ist, dass sämtliche Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung unterzogen werden (a.a.O. unter Verweis auf EuGH, Urteile vom 22. September 2011 - C-295/10 - Rn. 46, 53, vom 10. September 2015 - C-473/14 - Rn. 47 und vom 21. Dezember 2016 - C- 444/15 - Rn. 53). Wenn durch die in Art. 3 Abs. 5 SUP-RL genannten Mechanismen gewährleistet sein soll, dass kein Plan, der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, der Umweltprüfung entzogen wird (a.a.O. unter Verweis auf EuGH, Urteil vom 22. September 2011 - C-295/10 - Rn. 53), sind für die Artfestlegung strenge Maßstäbe zu beachten, die nur gewahrt sind, wenn angesichts der nach Maßgabe der einschlägigen Kriterien nach Art. 3 Abs. 5 Satz 2 SUP-RL i. V. m. Anhang II der Richtlinie für die Art des Plans geltenden qualitativen Voraussetzungen davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen „a priori", d. h. von vornherein, nicht eintreten werden (a.a.O. unter Verweis auf EuGH, Urteil vom 18. April 2013 - C-463/11 - Rn. 39). Bei der Artfestlegung muss daher gewährleistet sein, dass für jeden möglichen Einzelfall erhebliche Umweltauswirkungen durch den Plan ausgeschlossen sind. Eine Artfestlegung, mit der das Ziel des Art. 3 Abs. 1 SUP-RL lediglich im Wege einer typisierenden bzw. pauschalierenden Betrachtungsweise, d. h. im Allgemeinen und regelhaft, aber zugleich verbunden mit der Hinnahme von Ausnahmen, erreicht wird, ist hingegen unzulänglich. Der Begriff der Innenentwicklung ist mithin so restriktiv auszulegen, dass er nur solche Fälle erfasst, in denen zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen von vornherein nicht zu erwarten sind. Aus tatsächlichen Gründen kann dies der Fall sein, wenn (1)	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	der Planbereich schon aktuell bebaut ist, wenn (2) eine frühere Bebauung des Planbereichs noch immer nachwirkt oder wenn (3) die Bebauung seiner Nachbarschaft nach ihrer Größe, ihrer Lage oder eines funktionalen Zusammenhangs auf den Planbereich ausstrahlt, wie dies bei Randbereichsarrondierungen oder Außenbereichsinseln möglich ist. Dabei ist auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen und muss der jeweils in den Blick zu nehmende Gesamtbereich zudem das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils haben. Über die vorgenannten Konstellationen hinaus sind zudem aus rechtlichen Gründen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn (4) für das Plangebiet schon gegenwärtig eine gesicherte Bebauungsmöglichkeit besteht, wie sie (a) die schon bisherige Existenz eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB) oder (b) die Lage innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) vermittelt, deren Ablösung daher ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann. Gemessen an diesen Grundsätzen durfte der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.	
	Ihre Annahme, es handele sich bei dem Gebiet um einen Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB ist nicht tragfähig und im Übrigen inkonsequent. Sie selbst argumentieren zur Planrechtfertigung damit, dass dort große ungenutzte Grundstückflächen und Leerstände festzustellen seien. Damit verträgt es sich aber nicht, von einem Innenbereich, der ausschließlich durch die tatsächlichen Nutzungen und ausnahmsweise aus sogenannten Nachwirkungen ehemaliger Nutzungen geprägt wird, auszugehen. Diese Annahme ist daher unzutreffend. Zudem fehlt es hier an der Ortsteileigenschaft der in Betracht zu ziehenden den Siedlungsbereich umgebenden Bebauung, weil dort erkennbar keine organische Siedlungsstruktur (mehr) festzustellen ist, worauf sie selbst auch in der Begründung zur Planrechtfertigung verschiedentlich hinweisen. Ob darüber hinaus das Gebiet als Randbereichsarrondierung eines angrenzenden Siedlungsbereichs mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen	s.o. Leerstehende (aber äußerlich intakte) Gebäude prägen ihre Umgebung ebenso wie genutzte. Einzelne unbebaute Flächen, sog. Baulücken, unterbrechen nicht den Siedlungszusammenhang im Innenbereich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	ist, die ggf. eine Planaufstellung nach § 13 a BauGB zuließe, haben Sie zudem auch nicht ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB). Das dürfte angesichts der bestehenden Freiflächen und insbesondere der bereits jahrelangen Nutzungsaufgabe des auf dem nicht zum Plangebiet gehörenden Gebäude auf dem Flurstück 244 nicht der Fall sein. Das findet seinen Grund auch darin, dass das Gesamtgebiet nicht in diesem Sinne von baulichen Nutzungen umgeben ist, die einen Ortsteil darstellen würden und zudem den Eindruck einer Zusammengehörigkeit mit den zu überplanenden Flächen erwecken. Vielmehr grenzt das Gebiet in östlicher und nördlicher Richtung direkt an den Strelasund und weißt damit erhebliche Freiflächen aufweist. Ein eine Ortsteil ausweisendes Gewicht weist die umgebende Bebauung nicht auf. Zudem haben Sie nicht ermittelt und festgestellt, dass bei der Umsetzung der beabsichtigten Planung keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten sind. Relevant ist dabei, dass ausgehend vom vorhandenen Charakter des Plangebiets bei Wahrung der abstrakten Vorgaben des § 13a BauGB ausgeschlossen werden kann, dass seine Überplanung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Das Gegenteil ist in einem Gebiet unmittelbar am Strelasund mit seiner Bedeutung für Flora und Fauna zu erwarten. Jedenfalls ist es unzulässig angesichts der baulichen Situation vor Ort von vorneherein jede erhebliche Umwelteinwirkung auszuschließen.	
	III. Zielverwirklichung / Planrechtfertigung. Dem Bebauungsplan fehlt es bereits an der notwendigen Rechtfertigung. Er soll als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen bewirken, dass in dem Gebiet höherwertige gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden. Es soll die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/Dienstleistungsnutzungen für (hoch-) qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort erreicht werden. Nach Maßgabe dieses Zieles und dessen Verwirklichung kann eine Planrechtfertigung aber nur dann bestehen, wenn ein entsprechender Bedarf unter Berücksichtigung weiterer in der Umgebung geplanter Vorhaben und städtebaulicher Planungen in absehbarer Zeit überhaupt festgestellt werden könnte. Dazu hat es keinerlei Untersuchungen gegeben. Ein solcher Bedarf ist	Die Planung dient der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft. Aktuell liegen für verschiedene Grundstücke der Hansestadt bzw. ihrer Tochtergesellschaften im Geltungsbereich Ansiedlungswünsche vor. Erste Flächen wurden bereits veräußert. Die vorgesehenen baulichen Nutzungen zielen auf eine hochwertige, d.h. hier auch mehrgeschossige Bebauung mit Büro-, Labor- und Beherbergungsnutzung. Die Entwicklung scheitert bislang nicht an der fehlenden Innenbereichseinstufung, wohl aber an der zu geringen zulässigen Geschossigkeit.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	auch nicht ersichtlich, zumal das in unmittelbarer Nähe befindliche Bürogebäude der Volkswerft einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden soll. Es ist ausgeschlossen, dass ein zusätzlicher Bedarf an entsprechender Nutzung in dem Gebiet des Planentwurfes bestehen könnte. Damit ließe sich aber das verfolgte Ziel nicht erreichen. Dem Plan fehlt es an der entsprechenden Rechtfertigung. Zudem würde die auf die Zielverwirklichung gerichtete Planrechtfertigung voraussetzen, dass nach der nach § 34 Abs. 2 BauGB dann zu beurteilenden Art der baulichen Nutzung gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig wären. Das ist aber – wie gesagt- jedenfalls nach ihren eigenen Feststellungen nicht der Fall, denn im Gebiet des Bebauungsplanes finden sich prägende Gewerbenutzungen nicht. Sie selbst begründen die Rechtfertigung des Planes damit, dass vor Ort ungenutzte Grundstücksflächen und massive Leerstände vorzufinden seien. Das aber verträgt sich nicht mit der Annahme eines faktischen Gewerbegebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB. Die Annahme, auch der in den Geltungsbereich des B-Plangebietes einbezogene Bereich entspreche einem Gewerbegebiet, ist auch objektiv unzutreffend. Zwar ist ihre Annahme, in den vorhanden Gebäuden bestünden massive Leestände und Nutzungen seien aufgegeben worden bezogen auf die Grundstücke meiner Mandantin nicht zutreffend, denn diese werden vollständig genutzt – Leerstand ist dort nicht festzustellen. Allerdings befinden sich im Gebiet des Planentwurfes nahezu ausschließlich Garagen, die außerhalb des Plangebietes ausgeübten Gewerbe zuzuordnen sind und Gebäude, die jedenfalls nicht gewerblich genutzt werden. Von einem faktischen Gewerbegebiet kann hier aber schon deshalb nicht die Rede sein, weil es dafür im Plangebiet an dem zur Prägung nötigen Gewicht vorhandener Bebauung und deren Nutzung fehlt. Eine hinreichend konkrete Bestandaufnahme ist auch nicht vorgenommen worden. Das verfolgte Ziel kann daher im Gebiet des Bebauungsplanes nur mit Festsetzungen auch zur Art der baulichen Nutzung erreicht werden. Da mit den gegenwärtigen Festsetzungen das mit den Planungen verfolgte Ziel nicht erreichbar ist, fehlt es dem Plan in seiner jetzigen Gestalt an der Planrechtfertigung.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Zudem haben Sie die erforderliche Grundlagenermittlung zum Bestand und zur baulichen Situation vor Ort und deren Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB) nicht hinreichend konkret vorgenommen und ausgewertet. Damit fehlt es dem Bebauungsplan bereits an einer ganz zentralen Grundlage	Zur Grundlagenermittlung siehe Kap. 3.1 bis 3.12 der Begründung, die vom Einwandgeber hier nicht zur Kenntnis genommen wurden.
	IV. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr und Leistungsrechten auf dem Flurstück 21/8 und dem Flurstück 21/3 Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten auf den Flurstücken 21/8 und 21/3 meiner Mandantin ist rechtswidrig. Sie verbietet sich bei Abwägung der öffentlichen Belange gegen die (Eigentümer)Interessen meiner Mandantin. Setzt ein Bebauungsplan - wie hier - für ein bisher privat genutztes Grundstück eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine andere Gemeinbedarfsfläche fest, bedarf es bei der Aufstellung des Plans zwar keiner vollen Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen, denn mit der Festsetzung von Flächen öffentlicher Nutzung ist noch keine Entscheidung über die Zulässigkeit einer Enteignung dieser Flächen verbunden. Ob der Vollzug der Festsetzung es erfordert, das Grundstück seinem bisherigen Eigentümer hoheitlich zu entziehen, ist vielmehr erst in einem späteren etwaigen Enteignungsverfahren zu entscheiden. Das gilt auch für die etwaig alternativ in Betracht kommende Beanspruchung von Grunddienstbarkeiten für geplante Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Allerdings muss die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, müssen hierbei umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Das Gewicht des Eingriffs	Eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gibt es nicht. Auf den Flurstücken 21/8 und 21/3 wurden zum Schutz der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen Flächen, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, gekennzeichnet. In Textlicher Festsetzung 5.1 wird der Umfang wie folgt ausgeführt: „Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (REWA und SWS) zu belasten. Dies schließt das Recht zum Begehen und Befahren zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung ein“. Eine Nutzung durch die allgemeine Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen, die Voraussetzung einer gesicherten Erschließung der Flächen auch des Einwandgebers und damit des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sind, sind in dem nicht als Straße gewidmeten Bereich derzeit nicht grundbuchlich gesichert. Die ursprünglich 2008 auf Basis des Grundbuchbereinigungs-gesetzes eingetragenen Leitungsrechte zugunsten der REWA, die hier als Dienstleisterin der Hansestadt Stralsund als gesetzlicher Ver- bzw. Entsorgungspflichtiger fungiert, bzw. SWS wurden 2009 im Zuge der Zwangsversteigerung durch die Gläubigerbank gelöscht. Der damalige Einspruch durch die Rechtsvertretung (über die Stadtwerke Stralsund SWS) nach der Löschung blieb erfolglos. Auch mit dem Nachfolgeeigner konnte damals mit Verweis auf AVBWasserV und mögliche Duldungsrechte ebenfalls keine neue Sicherung erreicht werden. Auf der Trinkwasserseite sind die öffentlichen Leitungen heute nach wie vor durch die AVBWasserV geschützt, da die Grundstückseigner selbst Nutznießer der Trinkwasserleitung sind. Auf der Abwasserseite gilt prinzipiell gleiches, da auch hier die Eigner selbst Anschlussnehmer sind. Zudem kann durch die REWA im Notfall auch ein Notleitungsrecht geltend gemacht werden, da ein wirtschaftlich alternativloses und öffentliches Interesse an einer Durchleitung besteht. Eine Enteignung von Flächen ist damit weder erforderlich noch beabsichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	muss zudem zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen.	
	Ebenso wie dem Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB kommt bereits den vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG zu. Das als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbständig vor die materiellen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Bewertung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedeutet vor dem Hintergrund einer noch vorzunehmenden Abwägungsentscheidung die Feststellung des jeweiligen Inhalts und Gewichts der abwägungserheblichen Belange. Im Einzelnen geht es um deren Wertigkeit bzw. Qualität in der gegebenen städtebaulichen Situation, um Art und Ausmaß der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie um mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, die die Betroffenheit abschwächen oder kompensieren können. Daher sind Art und Ausmaß des Berührtseins der Belange durch die Bauleitplanung sowie das Gewicht des jeweiligen Belangs im Verhältnis zu seiner Betroffenheit zu ermitteln und zu bewerten. Gemessen daran fehlt es bereits an der Ermittlung und Bewertung der mit den beabsichtigten Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Geh-, Fahr und Leistungsrechten (GFLR) verbundenen Eigentumsbeeinträchtigungen meiner Mandantin. Weder ist die gegenwärtige baurechtliche Situation des betroffenen Grundstückes bzw. des zum Grundstück gehörenden Grundstückteils der Flurst. 21/8 und 21/3 ermittelt noch bewertet worden. Alleine die allgemeine Feststellung, dass gesamte Baugebiet stelle einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich dar, ist dafür nicht ausreichend. Erforderlich ist vielmehr konkret grundstücksbezogen die bauliche Situation zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die betroffenen Flurstücke 21/8 und 21/3 Teil eines Grundstückes um bürgerlich-rechtlichen Sinne sind, welches nach allgemeiner Meinung das „Baugrundstück“ darstellt. Alle baurechtlichen Fragen haben sich daher an dem Baugrundstück insgesamt zu orientieren. Soweit daher Teilflächen des Baugrundstückes zur Festsetzung öffentlicher	s.o.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Verkehrsflächen o.Ä. herangezogen werden, sind die Eigentumsbeeinträchtigungen bezogen auf das gesamte Baugrundstück zu berücksichtigen. Auch durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit GFLR auf dem Flurstück 21/8 wird diese Fläche der Bebaubarkeit durch meine Mandantin, die zur Zeit besteht, vollständig entzogen. Damit wird aber gleichzeitig auch den an der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen weiteren zum Grundstück gehörenden Flächen ihre bauliche Nutzbarkeit insoweit entzogen, dass Abstandflächen einzuhalten sind. Insgesamt stellt daher der (vollständige) Entzug der baulichen Nutzbarkeit der entsprechenden Fläche der Flurstücke 21/8 und 21/3 einen ganz erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte meiner Mandantin dar. Dem stehen auch - abgesehen von der fehlenden Planrechtfertigung - keine (gleich)gewichtigen öffentliche Belange in Bezug auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie von GFLR gegenüber. Es ist schon nicht ersichtlich, dass die als verkehrsberuhigte Fläche geplante öffentliche Verkehrsfläche geeignet sein könnte, das Planziel zu unterstützen. Es ist weder etwas dazu festgestellt, noch ersichtlich, dass die geplante Fläche für die geplante Bebauung auch nur förderlich sein könnte, geschweige denn notwendig. Erschließungsfunktion hat diese Fläche als Verkehrsfläche offensichtlich nicht, denn das (Gesamtgrundstück), und nur auf das kommt es an, ist an einer öffentlichen Straße gelegen und kann von dort aus erschlossen werden. Das gilt auch für leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, so dass auch GFLR an Ort und Stelle nicht nötig und damit auch nicht gerechtfertigt sind. Zudem besteht vor Ort eine Vereinigungsbaulast, infolge derer ohnehin alle Grundstücke öffentlich-rechtlich wie eines zu behandeln sind.	Eine Überbauung der Leitungstrasse ist mit dem Schutz des Leitungsbestands nicht vereinbar. Würden die Leitungen aufgegeben werden müssen, würde auch die bauliche Nutzung auf den Flächen des Einwandgebers entfallen müssen. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ziegelstraße sind für den Einwandgeber ohne Querung anderer Baugrundstücke nicht erreichbar, da sein Grundstück nur von der Dänholmstraße aus erschlossen ist. Die dort liegenden Leitungen sind aber ohne Durchbindung zur Ziegelstraße funktionslos.
	Auch das nicht im Eigentum meiner Mandantin stehende Flurstück 244 ist an einer öffentlichen Straße (südlich Ziegelstraße/Dänholmstr.) gelegen und von dort aus erschlossen. Für die zusätzliche Erschließung von hinten liegenden Grundstückteilen besteht kein Bedürfnis. Diese (Innen)Erschließung ist alleine Sache der Eigentümer, die diese nach ihren eigenen Vorstellungen durchführen können, falls das notwendig werden sollte.	s.o.; eine öffentliche Straße ist auf den Grundstücken des Einwandgebers nicht geplant. Angrenzenden Grundstückseigentümern kann aber wohl nicht verwehrt werden, auf ihren Flächen in Zusammenarbeit mit der Stadt zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen zur Erschließung rückwärtiger Flächen vorzusehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Irgendeine Verkehrsfunktion kommt der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls ersichtlich nicht zu. Es ist nichts dafür ersichtlich, welchen Mehrwert eine Verbindung zwischen der Dänholmstr. und der Ziegelstraße insbesondere mit Blick auf die Planziele entwickeln könnte, zumal es sich um eine verkehrsberuhigte Fläche handelt. Irgendwelche Verkehrsuntersuchungen, die ggf. die Notwendigkeit oder auch Zweckdienlichkeit dieser öffentlichen Verkehrsfläche belegen könnten, sind nicht eingeholt worden. Auch Alternativüberlegungen in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen und/oder der GFLR haben Sie nicht angestellt. Das ist fehlerhaft.	
	V. Fehlende Verkehrsuntersuchungen Es ist evident, dass bei Verwirklichung der Planziele mit einer erheblichen Verkehrszunahme durch An – und Abfahrtverkehr sowie durch ruhenden Verkehr zu rechnen ist. Angesiedelte Gewerbebetriebe werden einen erhöhten Besucherverkehr sowohl fußläufig als auch mit PKW hervorrufen. Wie diese sich gerade auch mit Blick auf die Belange anderer Nutzer und meiner Mandantin in Bezug auf die auf den Flurstücken 21/8, 21/1 stehenden, nicht zum Bebauungsplan gehörenden Gebäude auswirkt, ist nicht untersucht worden. Es ist davon auszugehen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen sowohl was Lärm als auch andere Emissionen angeht, kommt. Zudem ist weder untersucht, noch festgestellt, wie das Gebiet in der Lage sein soll, den hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Das betrifft nicht nur, aber auch den ruhenden Verkehr. Zwar sind an einigen Stellen Parkplatzflächen vorgesehen. Eine Untersuchung des Parkplatzbedarfes hat es aber nicht gegeben. Es lässt sich auch nicht erkennen, wie viele Parkplätze denn überhaupt in dem Gebiet errichtet werden können. Für das Gebiet B1 und B1b sind gar keine Stellplätze vorgesehen. Es liegt auf der Hand, dass die zu erwartende Zunahme von fließenden und ruhenden Verkehr zu erheblichen Konflikten führt, die im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden müssen, woran es aber hier fehlt. Das berührt auch die Eigentumsinteressen meiner Mandantin als Eigentümerin eines wesentlichen Teils der zu überplanenden Grundstücksflächen und angrenzender Flächen.	s.o., eine öffentliche Straße ist auf den Grundstücken des Einwandgebers nicht geplant. Die Befürchtungen hinsichtlich zusätzlicher Lärmbelastungen für die genannten Gebäude sind damit nicht nachvollziehbar. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind leistungsfähig. Eine nennenswerte Vorbelastung gibt es angesichts derzeit nur weniger Nutzer nicht. In einem (faktischen) Gewerbegebiet ist ein vergleichsweise hohes Maß an immissionsrechtlicher Toleranz zu unterstellen; schutzbedürftige Nutzungen wären hier fehl am Platze und sind unzulässig. Stellplätze nach der Stellplatzsatzung sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken vorzusehen und damit kein Belang der öffentlichen Planung. Öffentliche Stellplätze werden außerhalb des Gebiets im Bereich der Freiflächen unter der Rügenbrücke entstehen, die im Zugriff der Hansestadt liegen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	VI. Fehlerhafte Festsetzungen 1. Die textliche Festsetzung zu Ziff. 3.1. dürfte unzulässig sein, weil sie nicht hinreichend die „abweichende Bauweise“ definiert. Alleine die Anweisung, dass Gebäude oder Gebäudegruppen einen seitlichen Abstand haben müssen, ist nicht ausreichend. Denn eine Gebäudegruppe kann auch über die gesamte Länge eines Baufeldes gehen, was dann gerade eine geschlossene Bauweise darstellt. Es bedarf daher einer näheren Definition auch des Begriffes „Gebäudegruppe“ (aus wieviel Gebäuden darf diese Bestehen?). Sie übersehen offenbar, dass für (seitliche) Abstandsflächen nach der Landesbauordnung nicht die Flurstückgrenzen maßgebend sind, sondern die Grenzen des Baugrundstückes und damit die Grenzen des Grundstückes im bürgerlich-rechtlichen Sinne. 2. Soweit im Bebauungsplan verschiedentlich Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, dürften die Regelungen zu unbestimmt sein. Der Bebauungsplan gibt keine Kriterien vor, anhand derer sich ermitteln ließe, wann eine Ausnahme vorliegt. Ohne solche wenigstens groben Kriterien lässt sich der Ausnahmecharakter einer geplanten Maßnahme nicht ermittelt. Die Festsetzung widerspricht daher dem Grundsatz der Normklarheit, ist daher zu unbestimmt und unwirksam.	Die bestehende Bebauungsstruktur ist geprägt von freistehenden Einzelgebäuden, es gibt keine über Grundstücksgrenzen hinweggehenden Hausgruppen. Für die kleinteiligen Flurstücke im Zugriff des Einwandgebers liegt eine Vereinigungsbaulast vor, so dass diese jeweils als ein einziges Grundstück anzusehen sind. Grundsätzlich entspricht eine solche Struktur einer offenen Bauweise, da zu seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen Abstände nach § 6 LBauO M-V eingehalten werden. Allerdings weisen die Bestandsgebäude – wie in Gewerbegebieten häufig festzustellen - teilweise Gebäudelängen über 50 m auf, so dass eine der Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO verletzt wird. Ausnahmen müssen dem Umfang und der Art nach bestimmt werden. - In Textlicher Festsetzung 1.2, Satz 1 ist als Voraussetzung für die Überschreitung um 1 VG die Ausbildung als Staffelgeschoss genannt. In Satz 3 resultiert Umfang und Voraussetzung aus den Vorgaben des Denkmalschutzes auf Erhalt der äußeren Gestalt des Turmes. - Textliche Festsetzung 1.4 gib gleichfalls Umfang und Voraussetzung (Staffelgeschoss, Rücksprung) an. Beide Ausnahmen sind gerechtfertigt, da bei Zulassung geneigter Dächer unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition in § 2 Abs. 6 LBauO M-V vergleichbare Volumina hätten realisiert werden können. - Die Überschreitung der Baugrenze ist auf bestehende Gebäude beschränkt, damit ist Umfang und Voraussetzung angegeben. Die Ausnahme ist zur Wahrung der Bestandsrechte begründet. - Bei Textlicher Festsetzung 2.1 wird der Ausnahmevorbehalt gestrichen. Hiervon ist der Einwandgeber jedoch nicht betroffen, da in seinem Bereich keine Baulinie festgesetzt ist.
	VII. Fehlende Konfliktbewältigung störendes Gewerbe auf den Flst. 21/8. 21/1 Auf dem nicht in das Plangebiet einbezogenen Teil des Flurst. 21/8 und dem FlurSt. 21/1 findet zur Zeit ein metallverarbeitendes Gewerbe, welches als störendes Gewerbe anzusehen ist, statt. Der Betrieb befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebietsteil C. Dem Plan und seiner Begründung ist nicht zu entnehmen, wie die dadurch im Baugebiet entstehenden Konflikte insbesondere in Bezug auf die Lärm-	Bei der Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Grundsätzlich geht die Hansestadt davon aus, dass die Einstufung als faktisches Gewerbegebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) durch die Planung nicht in Frage gestellt wird. Auch die auf Basis des B-Plans zu errichtenden Anlagen sind auf den Nutzungsartenkatalog des Gewerbegebiets beschränkt,

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	belastung gelöst werden sollen. Dieser Umstand hat vielmehr keine Berücksichtigung gefunden. Lärmuntersuchungen hat es nicht gegeben, weshalb ein Verstoß gegen die Ermittlungs- und Bewertungspflicht nach § 2 Abs.3 BauGB vorliegt. Gleiches gilt in Bezug auf die von der Ziegelgrabenbrücke ausgehenden Lärmemissionen/-immissionen als entsprechende Vorbelastung. Meine Mandantin sieht aber als Eigentümerin die Gefahr, dass die Nutzer der baulichen Anlage mit diesen Lasten konfrontiert werden, wenn der Plan ins Werk gesetzt wird und dann in ihren zur Zeit zulässigen Nutzungen erheblich beschränkt werden.	so dass es nicht zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen kommen wird. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass eine gewisse gegenseitige Lärmbelastung hinzunehmen ist. Eine gewisse Einschränkung erfährt die Zulässigkeit emittierender Betriebe bereits derzeit im Zulassungsverfahren nach TA Lärm durch die Schutzbedürftigkeit der westlich An der Hafenbahn angrenzenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet). Auch hieran wird sich durch die Planung jedoch nichts ändern.
	VIII. Dachbegrünungen Die Festsetzung von zwingenden Dachbegrünungen übersieht die damit gerade in einem wie dem geplanten Gebiet dadurch entstehenden Probleme im Zusammenhang mit Nistplätzen für Vögel, insbesondere Möwen. Die dadurch entstehende Belastung durch Lärm „Möwengeschrei“ aber auch durch Verunreinigungen (Möwenkot) ist weder ermittelt, noch berücksichtigt worden. Zudem ist zu beachten, dass Möwen in der Brutzeit zum Schutze ihres Nachwuchses durchaus aggressiv regieren, was auch eine Gefahr für Menschen darstellt. Auch das ist bisher nicht bedacht und daher auch nicht untersucht worden. Zudem werden mit dieser Festsetzung Satteldächer, die für die Altstadt und den Hafenbereich typisch sind, verhindert. Das widerspricht auch der Regelung zu den örtlichen Bauvorschriften, nach denen Satteldächer zugelassen werden sollen.	Die Forderung nach Dachbegrünung ist als ökologisch und klimatisch wirksame Maßnahme legitim und in der vorliegenden Ausgestaltung verhältnismäßig. Ausgenommen wurden nämlich ausdrücklich Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten belegt werden. Dächer von Neubauten sind nach Textlicher Festsetzung II.1 generell als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 7 Grad Neigung auszuführen. Eine geringe Dachneigung von 7 Grad verhindert weder Dachbegrünung noch die Anbringung einer PV-Anlage.
	IX. Festsetzung Gebäudehöhe Gebiet A 3 Im Gebiet A 3 (a u. b) wird eine maximale Gebäudehöhe von 22,10 m NHN zugelassen. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum auf dem nicht zum Plangebiet gehörenden Gebäude meiner Mandantin auf dem Flurstück 21/8, welche nur 15,7 m NHN Höhe aufweist. Ein diese Vorgabe ausnutzendes Vorhaben im Gebiet A 3 dürfte sowohl das Abstandsflächenrecht verletzen als auch rücksichtslos sein. Die Festsetzung lässt sich daher von vorneherein nicht ausschöpfen und ist daher rechtswidrig.	Aussage ist sachlich unzutreffend. Der B-Plan sieht mit der offenen Bauweise die Pflicht zum Nachweis von Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen vor. Zum Nachweis der Abstandsfläche kann bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe auch eine leichte Zurückstaffelung erforderlich werden. Grundsätzlich ist bei einer Gebäudehöhe von real (d.h. über Gelände) von knapp 20 m nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V eine Abstandsfläche von 20 * 0,2 = 4,0 m erforderlich. Der Abstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze beträgt wenigstens 3 m.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	X. Hochwasserschutz Die Überlegungen zum Hochwasserschutz sind fehlerhaft.	
	Bereits Ihr Ausgangspunkt, bei dem Gebiet handele es sich um eines nach § 34 BauGB, weshalb keine erweiterte Pflicht zum Hochwasserschutz bestünde, ist wie dargestellt unzutreffend.	Zur Frage des heutigen planungsrechtlichen Status s.o.
	Dessen ungeachtet dient das Instrument der Bebauungsplanung der Konfliktlösung und der Beseitigung von Missständen. Wenn daher der Hochwasserschutz bisher unzureichend ist, sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Untersuchungen hierzu fehlen vollständig. Der bloße Verweis darauf, dass Hochwasserschutz im Rahmen der Errichtung der Einzelvorhaben zu gewährleisten ist - also in das anschließende Verwaltungsverfahren verlagert wird (Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen) - verschiebt die durch den Bebauungsplan zu lösenden bereits absehbaren Probleme in unzulässiger Weise auf die Ebene der Einzelbaugenehmigungen. Denn es ist nicht zu erwarten, dass der nicht nur die Einzelvorhaben, sondern das gesamte Gebiet mit seiner Infrastruktur betreffende Hochwasserschutz dadurch gewährleistet werden könnte. Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen daher einheitlich im Rahmen eines Gesamthochwasserschutzes geplant werden.	In bereits bebauten Innenbereichslagen gilt der Anspruch auf Konfliktlösung nur unter Berücksichtigung der Gesamtinteressenlage, d.h. der Verhältnismäßigkeit unter Wahrung des Bestandsschutzes sowie der eingeschränkten Möglichkeiten, Kosten für Erschließung auf die privaten Grundstückseigentümer umzulegen. Küstenschutz ist öffentliche Aufgabe des Landes. Die für den Küstenschutz zuständige Fachbehörde wurde beteiligt. Die Planung steht einem späteren Schutz des gesamten Siedlungsbereichs nicht entgegen.
	Die in der Begründung enthaltene 2,60 m NHN-Angabe ist veraltet. Es gilt die Unterlage "2-5/2022 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" aus dem "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/K%C3%BCstenschutz/RegelwerkK%C3%BCstenschutz-Mecklenburg%E2%80%93Vorpommern/, Darin wird ein BHW2021-2030 von 3,10 m NHN ausgewiesen. Diese Zahl stellt einen Ruhewasserspiegel ohne Beachtung der Windwellen dar. Der Wert ist bis zum Jahr 2030 gültig, wird dann neu überprüft. Tendenziell ist dann eher eine Korrektur des BHW nach oben anstatt nach unten zu erwarten. Der BPlan muss die evidente Tendenz steigender Bemessungswasserstände beschreiben und ausreichend Flächen für den HW-Schutz vorsehen. Daran fehlt es hier.	Hinweis wird berücksichtigt, die Angaben werden aktualisiert. Auch der bisherige Entwurf enthielt jedoch schon die aktuelle Berechnung des BHW von 3.10 m NHN. Grundsätzlich gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach §§ 12 f LBauO M-V; zukünftige Anforderungen z.B. durch ein erneut angehobenes BHW werden damit unabhängig von den B-Planfestlegungen Berücksichtigung finden müssen.
	XI. Verschiedenes	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	1. Die Festsetzung einer GFZ im Baufenster A von 2,4 und im Übrigen von 1,2 ist nicht nachvollziehbar. Sie ist städtebaulich nicht geboten. Das Argument, die Festsetzung entspräche dem Orientierungswert an Mischgebiete überzeugt nicht, denn ein Mischgebiet besteht weder zur Zeit noch soll der Bebauungsplan eine solche Entwicklung ermöglichen. Es ist erklärtes Planziel die Nutzung mit nicht störenden Gewerbe zu erreichen. Aus welchem städtebaulichen Grund daher eine GFZ von 1,2 in allen Gebieten außer im Baugebiet A festzusetzen ist, ist nicht nachvollziehbar. Bezeichnend ist allerdings, dass es sich bei dem Gebiet A um Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Stralsund handelt.	Die höhere GFZ im Bereich A ist begründet durch die exponierte Lage und in Folge andere städtebauliche Struktur. Angestrebt wird ein Campus mit umfangreichen öffentlichen Aufenthalts- / Verkehrsflächen. Dabei ist auch die sich anschließende öffentliche Kaikante als weitgehend unbebaute Freifläche zu berücksichtigen. Die umfangreichen öffentlichen Flächen lassen gebäude- wie quartiersbezogen eine gute Besonnung und Belüftung auch bei hoher baulicher Dichte auf den einzelnen Baugrundstücken erwarten. Für den Bereich B hat der Einwandgeber einer Ausweisung binnengliedernder öffentlicher Verkehrsflächen ausdrücklich widersprochen.
	2. Die Beeinträchtigungen des Denkmalwertes des vor Ort befindlichen Wasserturmes durch die geplante Bebauung insbesondere unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes ist weder untersucht noch in der Begründung zum Planentwurf behandelt worden. Es liegt nahe, dass insoweit eine ehebliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes zu erwarten ist.	Umfangreiche Aussagen zum Denkmal finden sich in Kap. 3.2 der Begründung. Da der Turm auch historisch in den größeren Komplex des ehem. Elektrizitätsgebäudes eingebaut war, entspricht die vorgesehene Bebauung dem ursprünglichen Befund. Die Belange der Denkmalpflege werden bei der architektonischen Gestaltung des Neubaus zu berücksichtigen und konkret im Baugenehmigungsverfahren dazustellen sein.
	3. Die als örtliche Bauvorschrift aufgenommene Festlegung der Dachneigung ist weder städtebaulich, noch gestalterisch nachvollziehbar. Sie widerspricht der Dachgestaltung in der Umgebung des Baugebietes, so dass es willkürlich ist, eine solche Dachneigung festzusetzen. Eine Begründung dafür gibt es auch nicht.	Flach geneigte Dächer bis 7 Grad unterscheiden sich nur unwesentlich von Flachdächern; auch letztere weisen zur sicheren Ableitung des Niederschlagswassers immer ein gewisses Gefälle auf.
	4. Dem Planentwurf fehlt es an jeder Konzeption zur Entwässerung. § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegt, nach welcher das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Eine solche Konzeption drängt sich gerade mit Blick auf die Nutzungsintensivierung des Gebietes auf, fehlt jedoch vollständig. Damit ist auch ein Defizit der nach § 2 Abs. 3 BauGB erforderlichen Ermittlung und Bewertung der Abwägungsbelange vor.	Erste Überlegungen der Stadt sahen eine Verlängerung der Dänholmstraße bis zur Ziegelstraße und in diesem Zuge ein Ausbau der Erschließung vor. Dieser Lösung hat sich der Einwandgeber verweigert mit dem (rechtlich durchaus zutreffenden) Hinweis, dass seine Flächen bebaut und erschlossen seien. Beitragspflichtig nach § 128 BauGB ist nur die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen sowie des vorhandenen Baurechts sind der Hansestadt als Planungsträgerin hier aus Gründen der Verhältnismäßigkeit enge Grenzen gesetzt. Beim Plangebiet handelt es sich um ein bebautes und historisch ortsüblich erschlossenes Gebiet. Die derzeit zulässige hohe Grundstücksversiegelung wird durch die Planung beibehalten. Auch dies ist den privaten Belangen geschuldet. In diesem Spannungsfeld zwischen einer wünschenswerten normgerechten Erschließungsplanung einerseits und Bestandsschutz bzw. Verhältnismäßigkeit andererseits

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		sieht die Gemeinde grundsätzlich die Sicherung und normgerechte Ertüchtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen vor: a) Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung wurde der bestehende Mischkanal in der Planung berücksichtigt, er ist funktionstüchtig und für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets bisher und zukünftig ausreichend. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vereinigungsbaulasten ist für alle inneren Baufelder ein Zugang möglich. Es sei jedoch angemerkt: Die hier geäußerte Sorge um die Schmutzwasserentsorgung steht im Widerspruch zu den früheren Einwänden hinsichtlich der Darstellung der Leitungstrasse als zu sichernde und folglich mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belegende Fläche. b) Angesichts der direkten Nachbarschaft zum Sund wurde in der Vergangenheit dezentrale private Niederschlagswasserableitungen errichtet und genehmigt, so z.B. für die Flächen des Schrotthandels sowie auch die des Einwandgebers. Wie in der Begründung hervorgehoben (Kap. 4.6.3), soll jedoch der derzeit am Ende der Dänholmstraße endende (bzw. mit dem Schmutzwasserkanal zu einem in seiner Aufnahmekapazität begrenzten Mischkanal vereinigten) Regenwasserkanal in der neuen Verkehrsfläche als öffentlicher Kanal bis zum Sund verlängert werden. Damit würde auch für die Flächen des Einwandgebers eine Anschlussmöglichkeit geschaffen (mit Anbindepunkt am Ende der Dänholmstraße). Eine Umsetzung soll mittelfristig im Zuge der Neubebauung im Baufeld A3 durch die REWA als städtischem Versorgungsbeauftragtem erfolgen. c) Zur Ertüchtigung der Straßenerschließung sieht der B-Plan die Einrichtung einer neuen Wendemöglichkeit am Ende der Dänholmstraße vor. Die erforderlichen Flächen wurden bereits auf eigene Kosten von der Stadt erworben, der Straßenausbau wird mittelfristig durch die Stadt auf eigene Rechnung durchgeführt.
d	**Einwender 4** Stellungnahme vom 29.11.2023 **Widerspruch des Bebauungsplanes Nr. 82 der Hansestadt Stralsund** Ich bin Miteigentümer des Grundstückes Gemarkung Stralsund, Flur 31, Flurstück 63/9 und somit bin ich unmittelbar von der geplanten Bebauung betroffen und widerspreche dieser. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3	Aussage ist nur mittelbar zutreffend; das Flurstück 63/9 liegt nach der Planüberarbeitung auf Basis der letzten Stellungnahme des Einwandgebers nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans und ist allenfalls als Nachbargrundstück mittelbar (nämlich von der veränderten Nachbarschaft und einem sich

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	BauGB. Dieser gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und kann ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die Hansestadt Stralsund hat Bodengutachtenerstellen lassen. Warum? Das macht man doch nur, wenn Wohnungen gebaut werden sollen. Es dient quasi als Sicherheit dafür, dass keine Gefahr für Leib und Leben ausgehen kann vom Boden. Die Hansestadt Stralsund verübt Rechtsverletzungen. So geschehen am 31.03.2023 auf meinem Grundstück. Die endgültige Entscheidung darüber entscheidet aktuell der Leitende Oberstaatsanwalt dem die Akte mit dem Zeichen 547 Js 20223/23 vorliegt. Mit der exakten Benennung meines Grundstückes (Flurstück 63/9) und der ausdrücklichen öffentlichen Bekanntgabe im Bebauungsplan Nr. 82 das für diesen Bereich das bestehende Baurecht unverändert besteht, liegt kein privates Baurecht mehr vor. Es gilt jetzt schwebend wirksam die Planzeichnung und Textliche Festsetzung vom 10.05.2023 für mein Grundstück Flur 31, Flurstück 63/9 Stralsund. Dadurch wird mein Grundstück 240 Quadratmeter kleiner. Das ist nicht hinnehmbar. Dieser Bebauungsplan wird nicht der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentumsgerecht. Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen im Rahmender planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-J Enteignung auswirken kann. BVerfG (1 BvR 1402/01) Ich werde diese (Teil-)Enteignung nicht akzeptieren und juristisch dagegen vorgehen. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund hat nicht verstanden, welches Gericht in dem Verfahren 5 B 1084/23 HGW zuständig war. Machen Sie Ihre Hausaufgaben.	dadurch mit den Jahren verändernden Zulässigkeitsmaßstab bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB) betroffen. Die behaupteten Belastungen des Eigentümers (z.B. durch Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. Verkleinerung des eigenen Baugrundstücks) sieht die Planung folglich nicht vor.

TOP Ö 3.4

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0001/2024
öffentlich

Titel: 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Fläche nördlich des Mühlgrabens, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.01.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Göbel, Nicola		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.01.2024 25.01.2024	

Sachverhalt:
Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur hat die Bürgerschaft im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ am 10. März 2022 beschlossen (Beschluss-Nr.: 2022-VII-03-0833), das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe einzuleiten. Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof, der für die Hansestadt Stralsund als Rechtsnachfolger der Gemeinde Kramerhof für die neu eingegliederten Teilflächen fort gilt, soll für das Plangebiet geändert werden. Der bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dargestellt werden.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 81 aus dem Flächennutzungsplan geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 beabsichtigt die Hansestadt Stralsund über ihre Tochter SWS Energie GmbH den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Hierfür ist der Bau eines innovativen Kraft-Wärme-Kopplungs-Systems geplant, das aus einer Solarthermieanlage in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk besteht. Das aufbereitete Warmwasser soll in das Fernwärmenetz Knieper abgeben werden. Um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken, soll außerdem eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen im Plangebiet ermöglicht werden.

Der Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 81 folgend erfolgt in der 20. FNP-Änderung für die Vorhaben der SWS die Darstellung als Sonderbaufläche S 4 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“. Für die im südöstlichen Bereich geplante ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche S 1 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“. Das im Änderungsbereich vorhandene Bodendenkmal wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Die im zentralen Änderungsbereich befindlichen nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Feuchtbiotope werden nachrichtlich in der Planzeichnung durch Symboldarstellung gekennzeichnet. Ergänzend erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Grünfläche verfolgt die landschaftliche Einbindung der geplanten Energieanlagen und die Vernetzung mit den nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsräumen. Die Maßnahmenflächen dienen dem Schutz und Ausbreitungsmöglichkeiten der im Änderungsbereich vorhandenen Feuchtbiotope (Pufferzone).

Die Planzeichnung zur 20. Änderung des FNP zeigt die bisherigen und die geplanten Darstellungen im Änderungsbereich. Dabei wurde der Änderungsbereich um die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) erweitert, welche bislang sowohl im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Kramerhof außerhalb des Bereichs der 4. Änderung als auch im rechtsgültigen FNP der Hansestadt Stralsund fehlte. Zudem werden für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs die fortgeltenden Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof, rechtwirksam seit 10.09.1999, unverändert dargestellt. Sie entsprechen der aktuellen Flächennutzung.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur 20. FNP-Änderung liegt mit Datum vom 26.10.2023 vor.

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2023 bis 21.12.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund. Während des Auslegungszeitraums haben die Planunterlagen zusätzlich im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgelegen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs im November/Dezember 2023 und der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die eingegangenen Stellungnahmen nun abgewogen und der erarbeitete Planentwurf durch Beschluss der Bürgerschaft festgestellt werden.

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 Planentwurf abgegeben. Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB führte zu keinen Änderungen der Planunterlagen.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlagen 1 und 2) die Feststellung zu beschließen.

Die festgestellte Planfassung der 20. Flächennutzungsplanänderung ist dem Landkreis

Vorpommern-Rügen als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Gemäß § 6 Abs. 4 BauGB hat der Landkreis über die Genehmigung innerhalb von einem Monat zu entscheiden.

Alternativen:
Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe", der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines innovativen Kraft-Wärme-Kopplungs-Systems sowie eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie schaffen soll, keine Rechtskraft erlangen, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:
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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe (Anlage 1 und 2) werden entsprechend Anlage 3 abgewogen.

2. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund (Anlage 1) mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 2) für die Teilflächen die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe in der vorliegenden Fassung vom Januar 2024 wird festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 1 und 2) dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

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

Finanzierung:
Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Auswirkungen auf den Haushalt.

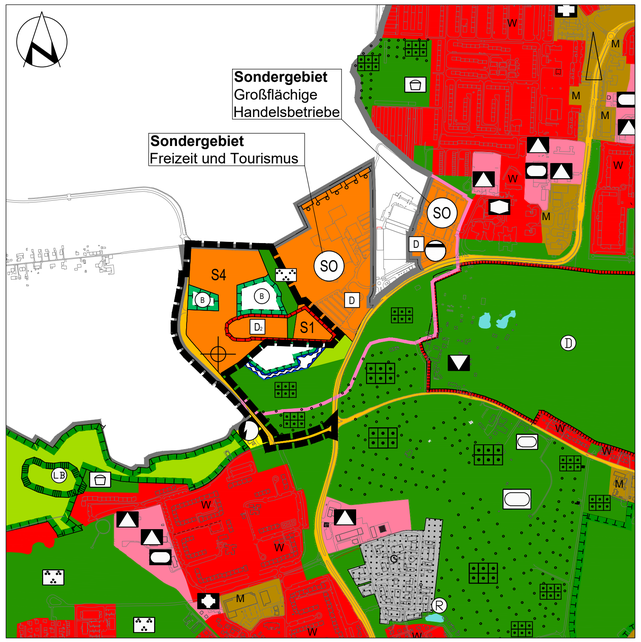
Termine/ Zuständigkeiten:
Termin: Einreichen der Planunterlagen zur Genehmigung innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Bürgerschaftsbeschlusses
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

ANLAGE 1 20_Änderung FNP_Feststellungsfassung
ANLAGE 2 Begründung 20. Änderung FNP
ANLAGE 3 Abwägung_20_FNP_Ä

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

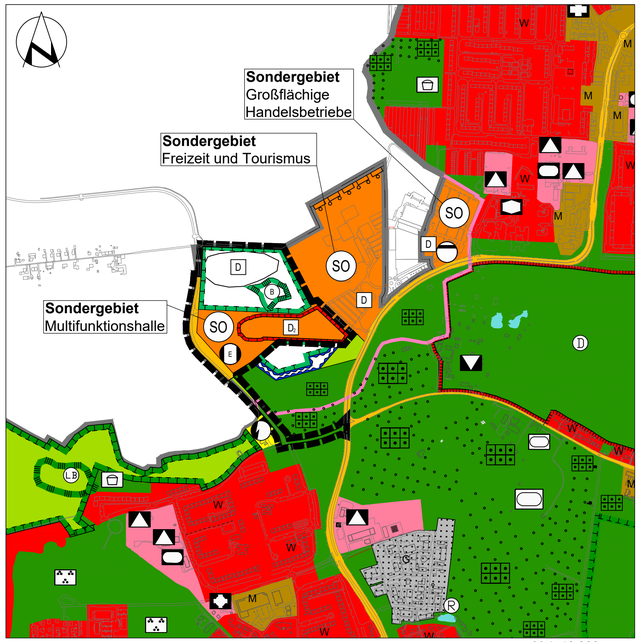
20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe



Neu M 1: 10 000

20. Änderung des Flächennutzungsplanes



Alt M 1: 10 000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, rechtswirksam seit 12.08.1999 mit Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof, rechtswirksam seit 10.09.1999 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof, rechtswirksam seit 01.08.2008

Planzeichenerklärung für den Änderungsbereich und die weiteren eingegliederten Flächen

gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Sonderbauflächen**
  (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  S1 Freizeit
  S4 Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung
- **Grünflächen**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Dauerkleingärten
- Parkanlagen
- **Flächen für die Landwirtschaft**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- **Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- **Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes**
  (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen**
  (§ 4 Abs. 4 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
- **Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen**
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs.4 BauGB)
- **Erdwärmebohrung** (E)
- **verfüllte Bohrung**
- **Geschützte Biotope**
  nach § 20 NatSchAG M-V (B)
- **Verdachtsfläche Bodendenkmale** (D)
- **Bodendenkmale, deren Überbauung nach Bergung und Dokumentation genehmigt werden kann** (D_2)
- **wichtige Wegeverbindung**
- **Anpflanzen von Großgrün**
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 20. Änderung**
- **Stadtgrenze alter Verlauf**
- **Stadtgrenze neuer Verlauf**

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 10.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 4 am 09.04.2022 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 10.07.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 07.08.2023 bis 28.08.2023 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2023 und 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 19.10.2023 den Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2023 bis 21.12.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 8 vom 10.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Während des Auslegungszeitraums haben die Planunterlagen zusätzlich im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgelegen.

6. 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.

7. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung, wurde am …… durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund festgestellt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid vom ..... erfüllt.
   Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe, sowie die Stelle, bei der der Plan 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 aus die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

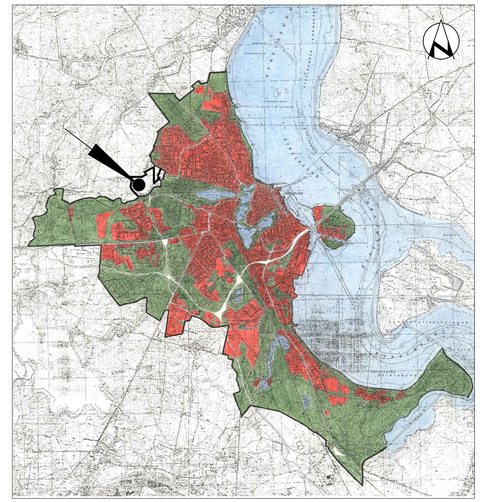
    Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... rechtswirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe

Rechtswirksam ab .....



Historische Altstädte Stralsund und Wismar

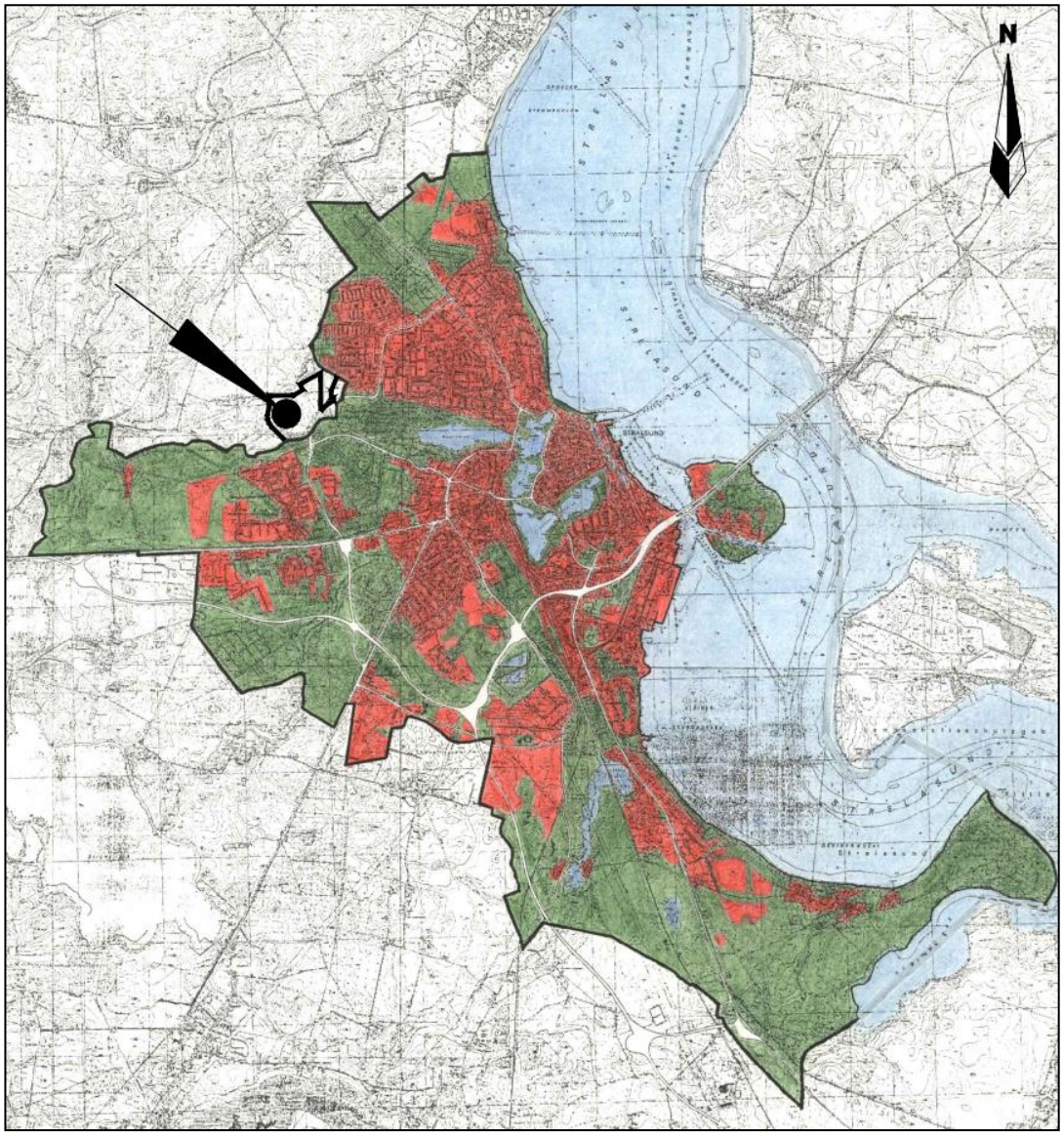
Hansestadt Stralsund

TOP Ö 3.4

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe

Begründung



UNESCO
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 Anlass 4
1.1 Anlass und Ziele der Planung 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben 5
2.1 Vorgaben der Raumordnung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 6
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 7
2.2 Inhalt des Landschaftsplanes 7
2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 7
2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen 8
3 Städtebauliche Ausgangssituation 9
3.1 Umgebung des Änderungsbereichs 9
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs 9
3.3 Planungsrechtliche Situation 9
3.4 Erschließung 10
3.5 Natur und Landschaft 10
3.6 Immissionen 11
3.7 Baugrund und Altlasten 11
4 Inhalt des Planes 11
4.1 Nutzungskonzept 11
4.2 Bisherige und geplante Darstellungen, Art der baulichen Nutzung 12
4.3 Erschließung 12
4.4 Nachrichtliche Übernahmen 13
4.4.1 Bodendenkmale 13
4.4.2 Geschützte Biotope 13
4.4.3 Verwahrte Erkundungsbohrung für Geothermie 13
4.5 Städtebauliche Vergleichswerte 14
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 14
5.1 Zusammenfassung 14
5.2 Private Belange 15
5.3 Umweltrelevante Belange 15
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 15
7 Verfahrensablauf 15
8 Rechtsgrundlagen 16

TEIL II - Umweltbericht 17
1 Einleitung 17
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 17
1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 18
1.2.1 Angaben zum Standort 18
1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans 19
1.2.3 Bedarf an Grund und Boden 20
1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 20
2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 22
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften 22
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) 22
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) 23
2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 25
2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) 25
2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 25
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 26
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 26
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 26
2.2.3 Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund 27
2.2.4 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund 28
2.3 Schutzgebiete und -objekte 29
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 29
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 29
3.1.1 Fläche 30
3.1.2 Boden 30
3.1.3 Wasser 31
3.1.4 Klima 32
3.1.5 Luft 33
3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 33
3.1.7 Landschaft 34
3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung 34
3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe 35

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 35
3.2.1 Fläche 35
3.2.2 Boden 36
3.2.3 Wasser 36
3.2.4 Klima 36
3.2.5 Luft 37
3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 37
3.2.7 Landschaft 37
3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung 38
3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe 38
3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 38
3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 39
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 39
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich 39
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39
4 Zusätzliche Angaben 39
4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 39
4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 40
5 Quellenverzeichnis 40
5.1 Rechtsgrundlagen 40
5.2 Fachgrundlagen 40

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Nach der Genehmigung des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen zum Stadtgebiet und unterliegen der Planungshoheit der Hansestadt Stralsund. Nach § 6 Abs. 1 des Vertrages beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Entwicklungsziele auf den eingegliederten Flächen waren eine altstadtverträgliche Erweiterung des Strelaparkes, die zeitgemäße Fortentwicklung des HanseDoms und eine Wohnungsbauentwicklung auf dem ursprünglich für die Stadthalle vorgesehenen Areal.

Für die ursprünglich geplante Stadthalle liegt der B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof vor. Dieser trat am 29.08.2008 in Kraft. Mit der 1. Änderung wurde der B-Plan Nr. 13 an die Neutrassierung des Stralsunder Mühlgrabens im Rahmen des Maßnahmenprogramms zur Sanierung der Stralsunder Stadtteiche angepasst. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 04.12.2012 rechtsverbindlich. Der B-Plan Nr. 13 und die 1. Änderung zum B-Plan wurden gemäß § 5 Nr. 3 des Gebietsänderungsvertrages in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen. Da das geplante Vorhaben einer Stadthalle keine Aussicht auf Umsetzung hat, wurde das Planungsziel an damals aktuelle Wohnraumbedarfe angepasst und am 28.05.2020 dazu der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“ gefasst. Der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof „Stadthalle Stralsund“ sollte in der Flächenkulisse außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 70.3 für eine Wohngebietsentwicklung ersetzend überplant werden. Gleichzeitig wurde das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche eingeleitet.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur und neuer Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen im Süden der Hansestadt ist das damalige Planungsziel einer eigenständigen Wohnbebauung als räumliche Erweiterung des Siedlungsbereichs kritisch zu hinterfragen. Die Flächen können zumindest für eine längere Übergangszeit genutzt werden, um schnell die stadttechnische Infrastruktur der angrenzenden Wohngebiete klimagerecht umzubauen. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt über ihre Tochter SWS Energie GmbH für das Stadtgebiet Knieper die Errichtung einer Solarthermieanlage mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen.

Das Fernwärmenetz Knieper wird derzeit vorwiegend mit Erdgas betrieben. Ergänzend kommen Biomethan und grüner Strom (PtH-Anlage) zum Einsatz. Um den Anteil erneuerbarer Energien im Wärmenetz zu steigern und damit die Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes voranzubringen, ist der Bau eines iKWK-Systems geplant (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie). Bei einem iKWK-System wird eine herkömmliche KWK-Anlage, beispielsweise ein BHKW, mit einer innovativen Erneuerbaren-Energien-Wärmequelle und einem elektrischen Wärmeerzeuger zu einem System verbunden. Die SWS hat bei der iKWK Ausschreibung vom 1.12.2021 mit dem höchsten Gebot bereits einen Zuschlag erhalten und ab diesem Zeitpunkt 48 Monate Zeit zur Realisierung der Anlage.

Am Standort besteht mit dem B-Plan Nr. 13 kein Baurecht für die geplante Nutzung. Energieanlagen sind in Bebauungsplangebieten nur in dafür geplanten Sondergebieten zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Baurechts soll angesichts wesentlich geänderter

Planungsziele als ersetzende Neuüberplanung (d. h. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans) erfolgen. Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 10.03.2022 beschlossen, den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“ vom 28.05.2020 aufzuheben und den B-Plan Nr. 81 "Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe" (im Verfahren umbenannt in „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“) aufzustellen.

Gleichzeitig wurde mit dem Beschluss das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche am Mühlgraben in Grünhufe eingeleitet, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.07.2008, Az. VIII 230 b - 512.111-57049, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die Hansestadt Stralsund als Rechtsnachfolger der Gemeinde Kramerhof für die neu eingegliederten Teilflächen fort gilt, soll für das Plangebiet geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dargestellt werden.

Die Planzeichnung zur 20. Änderung des FNP zeigt die bisherigen und die geplanten Darstellungen im Änderungsbereich. Dabei wurde der Änderungsbereich um die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) erweitert, welche bislang sowohl im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Kramerhof außerhalb des Bereichs der 4. Änderung als auch im rechtsgültigen FNP der Hansestadt Stralsund fehlte. Zudem werden für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs die fortgeltenden Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof, rechtwirksam seit 10.09.1999, dargestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 14,5 ha große Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Vogelsang, und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die fortgeltende 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof sowie öffentliche Grünflächen südlich der Vogelsangstraße,
- im Westen durch Ackerflächen sowie Anlagen der SWS Energie westlich der Kreisstraße K 26,
- im Norden durch die Stadtgrenze und
- im Osten durch das Grundstück Grünhufer Bogen 18-20 des HanseDoms.

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben

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 Änderung des Flächennutzungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Die Planung steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 26.10.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. Die Planung trägt zur Stärkung und Weiterentwicklung des Infrastruktur- und Wirtschaftsstandortes Stralsund bei (Grundsatz 3.2 [6] LEP MV). In Bezug auf die Planung sind weiterhin folgende Ziele und Grundsätze für die Flächennutzungsplanänderung relevant:

Ziel 4.5 (2)
„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden."

Da bereits die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kramerhof keine landwirtschaftlichen Nutzungen festsetzte, ist das Umwandlungsverbot für Böden mit einer Wertzahl ≥ 50 gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) nicht einschlägig.

Grundsatz 5.3 (1)
„In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen."

Die Planung dient insbesondere der klimaneutralen Wärmeerzeugung und trägt dazu bei, den Anteil der erneuerbaren Energien im Fernwärmenetz zu steigern. Damit entspricht sie dem Grundsatz.

Ziel 5.3 (2)
„Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können."

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die Umweltauswirkungen der Planung untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange sind danach nicht zu erwarten.

Grundsatz 5.3 (3)
„Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen."

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

Grundsatz 5.3 (9)
„Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Wärme von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen" sinnvoll genutzt werden."

Die Planung bereitet den Bau eines innovativen Kraft-Wärme-Kopplungssystems (iKWK-System) mit Solarthermie vor. Bei einem iKWK-System wird eine herkömmliche KWK-Anlage, beispielsweise ein Blockheizkraftwerk, mit einer innovativen Erneuerbaren-Energien-Wärmequelle und einem elektrischen Wärmeerzeuger zu einem System verbunden. Damit wird dem o. g. Grundsatz Rechnung getragen.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Planungskarte Blatt 1 des RREP in einem Tourismusentwicklungsraum. Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Die Planung steht an diesem Standort der touristischen Entwicklung des großräumigen Entwicklungsraums nicht entgegen. Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich randlich in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Jedoch setzte bereits die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kramerhof keine landwirtschaftlichen Nutzungen fest.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vor allem der folgende Grundsatz relevant:

Grundsatz 6.5 (6)
„An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden."

Der Standort ist auch aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet Knieper grundsätzlich als geeignet anzusehen. Die Planung entspricht daher dem Grundsatz. Gemäß der Begründung im RREP bestehen durch die hohe jährliche Sonnenscheindauer gute Möglichkeiten für die Nutzung der Solarenergie. Diese Potenziale sollen mit der Planung genutzt werden.

2.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Die Flächen im Änderungsbereich wurden mit Wirksamkeit des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof zum 1. Januar 2020 in das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund eingegliedert.

Für die Gemeinde Kramerhof liegt kein Landschaftsplan vor. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund enthält für den ehemals zum Gemeindegebiet Kramerhof gehörenden Änderungsbereich in der Planungskarte keine Darstellungen. Der Erläuterungsbericht enthält zu ausgewählten Themen textliche Aussagen und Darstellungen in einer Textkarte zum Umfeld der Hansestadt Stralsund und damit auch für den Änderungsbereich (vgl. Ausführungen in Teil II Umweltbericht, Kap. 2.2.3).

Eine Ergänzung des Landschaftsplans um die eingegliederten Flächen wird im Rahmen einer noch ausstehenden Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans unter Einbeziehung der im Umfeld geplanten Etablierung eines „Klimaparks" (vgl. Abbildung 4 in Kap. 2.2.4) erfolgen.

Aussagen zum aktuellen Zustand von Natur und Landschaft und der zu erwartenden Auswirkungen auf diesen sind dem Umweltbericht in Teil II zu entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof bereits als Sondergebiet Multifunktionshalle dargestellt ist und die mit der 20. FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben mit vergleichsweise geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert.

2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben der CO_2-neutralen Wärmerzeugung verfolgen das Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Somit unterstützen sie die Erfüllung der kurz- und

mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der Änderung des FNP wird die Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden und im Feldblockkataster als Ackerfläche (DEMVLI063AA10122) bzw. Dauergrünland (DEMVLI063AA10121, DEMVLI063AB10048) geführt werden (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: -Feldblöcke im Änderungsbereich

Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen lässt sich aufgrund der Standortanforderungen nicht vermeiden. Für die Flächen liegt jedoch bereits die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, die im Änderungsbereich keine Flächen für die Landwirtschaft mehr darstellt. Daher ist eine weitere Begründung der Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen nicht erforderlich.

Die zwischenzeitlich realisierte K 26 (einschließlich begleitender Radweg) wird im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Kramerhof außerhalb des Bereichs der 4. Änderung tlw. als Flächen für die Landwirtschaftlich dargestellt, was aber nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand der Hansestadt Stralsund. Nördlich und westlich schließt sich die freie Landschaft, welche durch große Ackerschläge geprägt ist, an.

Östlich befinden sich mit dem HanseDom und dem Strelapark regional bedeutsame Infrastruktureinrichtungen, welche über den Grünhufer Bogen erreichbar an das regionale Straßennetz angeschlossen sind. Die Außenanlagen des HanseDoms sowie ein öffentlicher Parkplatz grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich an.

Östlich und nördlich der K 26 befindet sich die Kleingartenanlage Kedingshagen II.

Nördlich der Kleingärten und westlich der K 26 verläuft von West nach Ost die Niederung des Mühlgrabens. Der Mühlgraben ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Fließgewässer und wurde zwischen K 26 und Grünhufer Bogen naturnah neutrassiert.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Feldblockkataster M-V befinden sich in dem Bereich drei Feldblöcke, von dem der nördliche und der südliche als Dauergrünland genutzt werden (vgl. Abbildung 1 in Kap. 2.4). Flächig überwiegt damit die Grünlandnutzung.

Im westlichen Randbereich der Planänderung und südlich der Kleingartenanlage Kedingshagen II verläuft die Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg).

Im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich eine frühere verwahrte Erkundungsbohrung für Geothermie.

3.3 Planungsrechtliche Situation

In der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.07.2008) ist der südliche Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und der nördliche Änderungsbereich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Flächendarstellungen entsprechen nicht den jetzt geplanten Vorhaben, was eine Änderung des FNP für das Plangebiet erforderlich macht. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 10.03.2022 wurde das 20. Änderungsverfahren für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe eingeleitet. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung weitestgehend zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ vor.

Der Flächennutzungsplan wurde außerhalb der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof bislang nicht an den Verlauf der Kreisstraße K 26 angepasst. Die rechtswirksamen FNP der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund stellen hier noch Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar.

Für die ursprünglich geplante Stadthalle liegt der B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof vor. Dieser trat am 29.08.2008 in Kraft. Mit der 1. Änderung wurde der B-Plan Nr. 13 an die Neutrassierung des Mühlgrabens im Rahmen des Maßnahmenprogramms zur Sanierung der Stralsunder Stadtteiche angepasst. Der Änderungsbebauungsplan ist seit dem 04.12.2012 rechtsverbindlich. Der B-Plan Nr. 13 und die 1. Änderung zum B-Plan wurden gemäß § 5 Nr. 3 des Gebietsänderungsvertrages in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen.

Da das geplante Vorhaben einer Stadthalle keine Aussicht auf Umsetzung hat, wurde das Planungsziel an die Wohnraumbedarfe angepasst und am 28.05.2020 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 70.3 wurde mit Beschlussfassung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 81 am 10.03.2022 aufgehoben.

3.4 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Kreisstraße K 26 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Von dieser bestehen drei Zufahrten in den Änderungsbereich, die bislang im Rahmen der Bewirtschaftung der Acker- und Grünlandflächen genutzt wurden. Zwei der Zufahrten wurden als vorgezogener Teil der äußeren Erschließung für das ursprüngliche Vorhaben Stadthalle errichtet (Gemeinde Kramerhof 2008b, S. 10).

3.5 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Niederung, die sich vom Pütter See bis zum Moorteich erstreckt und deren Wasserspiegel durch die Anlage des Stralsunder Mühlgrabens und den künstlichen Aufstau des Moorteichs angehoben wurde. Der Änderungsbereich wurde für die landwirtschaftliche Nutzung drainiert. Für den Bau des östlich liegenden HanseDoms wurden die Drainagen unterbrochen, was dazu führte, dass sich der Stauwasserpegel im Änderungsbereich angehoben hat.

Das Relief ist bewegt. Die Geländehöhen liegen zwischen 10 m und 5 m. Zwischen der Niederung des Mühlgrabens und der zentral gelegenen Niederung erstreckt sich von Ost nach West ein Geländerücken, welcher zur Mühlgrabenniederung hin von Nord nach Süd abfällt.

Der Änderungsbereich wird aktuell überwiegend als Dauergrünland und teilweise als Acker genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich ein naturnah ausgeprägter feuchter Bereich mit zwei offenen Wasserflächen, welche dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen. Diese sind vermutlich durch die Drainageunterbrechungen im Bereich des HanseDoms entstanden. Östlich der K 26 und am nördlichen Gebietsrand stocken als Windschutzpflanzungen angelegte Pappelreihen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 81 wurden im Jahr 2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Die Erfassung der Brutvögel ergab das Vorkommen von elf Brutvogelarten. Häufigste Arten waren Amsel und Buchfink. Als gefährdete Vogelart kommt im Grünlandbereich nördlich der Mühlbachniederung mit einem Brutrevier die Feldlerche vor. Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden keine Quartiere festgestellt, das Gebiet hat aber eine Bedeutung als Jagdgebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere die Hybridpappelreihen im Norden und Westen sowie die Gehölzbestände entlang des Mühlgrabens und am HanseDom, werden von Fledermäusen als Leitstruktur und Jagdhabitat genutzt. Auch die beiden Kleingewässer im zentralen Bereich werden als Jagdhabitat genutzt. Im Zuge der Reptilienkartierung konnte mit der Waldeidechse nur eine Art ermittelt werden, welche artenschutzrechtlich nicht relevant sind. Bei den Amphibien wurden mit Laubfrosch, Teichfrosch und Teichmolch drei Arten ermittelt, von denen nur der Laubfrosch artenschutzrechtlich relevant ist. Alle Amphibienarten kommen in den beiden zentralen Kleingewässern vor.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind durch die FNP-Änderung nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs grenzt nördlich an die Niederung des Mühlgrabens an, welcher ein nach WRRL berichtspflichtiges Fließgewässer ist und im entsprechenden Abschnitt naturnah neutrassiert wurde.

3.6 Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken mehrere Immissionen ein. Aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. Durch die Nähe zur K 26 und zum Grünhufer Bogen wirkt außerdem Straßenverkehrslärm auf den Änderungsbereich ein.

Im Änderungsbereich und im weiteren Umfeld befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Da mit der Planung nicht die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird, sind keine Konflikte zu erkennen.

3.7 Baugrund und Altlasten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof wurde für die Bereiche der Stadthalle sowie der Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen ein Baugrundgutachten erstellt (SWG 2006). Danach sind die Bodenverhältnisse heterogen. Die obere Bodenschicht besteht aus Mutterboden sowie teilweise aus Auffüllungen über ehem. Mutterboden, Torf und organischen Sanden. Die unteren Bodenschichten setzen sich in unterschiedlichen Schichtungsfolgen aus Geschiebemergel, Sanden und Geschiebelehm zusammen, teilweise kommt auch Torf, Mudde, org. Schluff, Wiesenkalk vor (vgl. ebd. Kap. 7.4). Die Baugrundverhältnisse sind insgesamt schwierig. Bereichsweise ist der Baugrund nicht oder nur für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet (ebd. Kap. 7.3). Bei Gründungs- und Erschließungsarbeiten sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich (ebd. Kap. 8.2 und 8.3).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahren für den B-Plan 81 wird eine aktuelle Baugrunduntersuchung erfolgen.

Ein Altlastenvorkommen ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof wurden keine Hinweise auf Bodenkontaminationen gefunden (ebd. Kap. 15).

4 Inhalt des Planes

4.1 Nutzungskonzept

Um den Anteil erneuerbarer Energie im Wärmenetz zu steigern und damit die Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes voranzubringen, ist der Bau eines iKWK-Systems geplant (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie). Bei einem iKWK-System wird eine herkömmliche KWK-Anlage, beispielsweise ein Blockheizkraftwerk, mit einer innovativen Erneuerbaren-Energien-Wärmequelle und einem elektrischen Wärmeerzeuger zu einem System verbunden. Das aufbereitete Warmwasser soll in das Fernwärmenetz Knieper abgegeben werden.

Zur Stärkung des bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standortes für Erholung und Freizeit ist zudem im südöstlichen Änderungsbereich eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen geplant.

Weiterhin erfolgt mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes eine nachrichtliche Darstellung der realisierten Trasse der Kreisstraße K 26 bis zur Anbindung an den Grünhufer Bogen.

4.2 Bisherige und geplante Darstellungen, Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die Hansestadt Stralsund fort gilt, stellt den südlichen Teil des Änderungsbereichs als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ dar. Die Darstellung resultiert aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“. Der nördliche Bereich ist als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt und sollte die naturschutzfachliche Kompensation für die geplante Multifunktionshalle gewährleisten. Die zwischenzeitlich realisierte Kreisstraße K 26 ist außerhalb des Bereichs der 4. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen nun an die geplanten bzw. zukünftigen Nutzungen sowie die zwischenzeitlich realisierte K 26 angepasst werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 81 geschaffen.

Das verfolgte Spektrum der geplanten baulichen Nutzungen unterscheidet sich wesentlich von den Nutzungskatalogen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass hierfür sonstige Sonderbauflächen in Betracht kommen.

Für die Vorhaben der SWS erfolgt die Darstellung als *Sonderbaufläche 4 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“*. Für die im südöstlichen Änderungsbereich geplante ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie die Darstellung als *Sonderbaufläche 1 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“*.

Ergänzend erfolgt die Darstellung einer *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung Parkanlage und von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*. Die Grünfläche verfolgt die landschaftliche Einbindung der geplanten Energieanlagen und die Vernetzung mit den nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsräumen. Die Maßnahmenflächen dienen dem Schutz und Ausbreitungsmöglichkeiten der im Änderungsbereich vorhandenen Feuchtbiotope (Pufferzone).

Die im Änderungsbereich im FNP der Gemeinde Kramerhof dargestellte Erdwärmebohrung wurde zwischenzeitlich verfüllt und wird daher nunmehr als *verfüllte Bohrung* dargestellt.

Die Kreisstraße K 26 wird einschließlich des begleitenden Radweges als *Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen* dargestellt.

Für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs gelten die Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof fort und werden übernommen. Sie entsprechen der aktuellen Flächennutzung. Bei den übernommenen Inhalten handelt es sich um ein *Sondergebiet Großflächige Handelsbetriebe* (Strelapark), ein *Sondergebiet Freizeit und Tourismus* (HanseDom), eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (renaturierter Mühlgraben), *Flächen für die Landwirtschaft*, *Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten* und *Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen* (Grünhufer Bogen).

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der *Sonderbaufläche 4 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“* erfolgt über die Kreisstraße K 26. Ausgehend von dieser bestehen in den Änderungsbereich drei Zufahrten.

Die Zufahrt zur *Sonderbaufläche 1 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“* kann über die östlich angrenzenden Stellplatzanlagen am Grünhufer Bogen ermöglicht werden.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist bisher nicht gesichert. Alle Medien sind jedoch im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen

4.4.1 Bodendenkmale

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Fläche mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Eine in der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof dargestellte Verdachtsfläche Bodendenkmale wurde nicht übernommen, da sich der Verdacht nicht erhärtet hat. Es gibt lediglich Kenntnis über einen oberflächennahen Fund (mdl. Auskunft Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.06.2023). Generell sind die Vorgaben des § 11 DSchG zu beachten.

4.4.2 Geschützte Biotope

Im zentralen Änderungsbereich befinden sich zwei geschützte Feuchtbiotope, die nachrichtlich durch Symboldarstellung in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die die geschützten Biotope umgebenden *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dienen dem Schutz der Biotope (vgl. Kap. 4.2).

4.4.3 Verwahrte Erkundungsbohrung für Geothermie

Im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich eine verwahrte frühere Erkundungsbohrung für Geothermie, welche durch Symboldarstellung in der Planzeichnung als *verfüllte Bohrung* gekennzeichnet ist.

Dem Bergamt liegen keine Daten über die Zuverlässigkeit der ermittelten Lagekoordinaten des Bohransatzpunktes vor. Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über eine fehlerhafte Verfüllung bzw. eingeschränkte Integrität der Bohrung, die eine Gefahr darstellen, liegen dem Bergamt Stralsund aktuell nicht vor. Mangels umfangreicher aktueller Erkenntnisse sind entsprechende Mängel der Verwahrung auch zukünftig nicht vollständig ausgeschlossen (schriftliche Auskunft vom 11.07.2023). Vor diesem Hintergrund ist in einem Umkreis von mindestens 15 m um den Bohransatzpunkt eine Überbauung der verwahrten Bohrung ausgeschlossen, um im unwahrscheinlichen Fall langfristig Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Weiterhin ist für den Havariefall auf dem Bohrplatz eine 30 x 50 m große Fläche beliebiger Ausrichtung für die Aufstellung des Bohrturmes inkl. einer ca. 14 m hoher Lärmschutzwand von Gebäuden aller Art freizuhalten (Abstimmungsergebnis mit dem Bergamt am 23.08.2023).

Ein 5 m breiter Streifen für eine Zufahrt von der Kreisstraße K26 (NVP26) zu der Bohrung (Bohransatzpunkt) soll freigehalten werden.

4.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“	ca. 1,2 ha
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“	ca. 8,2 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen	ca. 1,7 ha
Grünflächen	ca. 1,1 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 2,3 ha
Änderungsbereich	ca. 14,5 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Ziel der Planung ist es, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die Hansestadt Stralsund fort gilt, an die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen klimaneutrale Energieerzeugung und ergänzende Einrichtungen für Freizeit anzupassen, und die eingegliederten Teilflächen in den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund zu integrieren.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche 4 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und der Sonderbaufläche 1 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ werden zukünftig ca. 9,4 ha für bauliche Nutzungen beansprucht, während 3,4 ha für die Entwicklung als Grünfläche oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Mit der Darstellung der rd. 8,2 ha großen Sonderbaufläche 4 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ wird der Bau eines iKWK-Systems vorbereitet (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie). Das aufbereitete Warmwasser soll in das Fernwärmenetz Knieper abgegeben werden.

Mit der rd. 1,2 ha umfassenden Sonderbaufläche 1 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ wird eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen vorbereitet, um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken.

Die dargestellten, rd. 1,7 ha umfassenden Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen entsprechen der realisierten Kreisstraße K 26 einschließlich begleitendem Radweg bis zur Anbindung an den Grünhufer Bogen.

Die dargestellte Grünfläche dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Energieanlagen und der Vernetzung mit den nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsräumen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen den Schutz der im Änderungsbereich vorhandenen geschützten Feuchtbiotope gewährleisten (Pufferzonen).

Mit der FNP-Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ geschaffen.

5.2 Private Belange

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Angesichts der Inanspruchnahme einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche ist den Belangen des derzeitigen Flächenpächters ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung war jedoch auch bisher bereits vorgesehen (vgl. rechtswirksame 4. Änderung des FNP und rechtskräftiger B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof).

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Änderungsbereich umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die Planung werden somit Eingriffe vorbereitet, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Dabei ist die Vorprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung zu beachten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof bereits als Sondergebiet Multifunktionshalle dargestellt ist und die mit der 20. FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben mit vergleichsweise geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind als mit der vorherigen Darstellung.

Schutzgebiete nach internationalem oder nationalem Recht befinden sich erst in einer großen Entfernung (mind. 2,9 km) und sind somit nicht betroffen.

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt. Dieser stellt die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter allgemeinverständlich dar. Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 81 bilanziert und ausgeglichen. Weiterhin erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Zur Vermeidung von erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Umfangreiche Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Verfahrensablauf

– Aufstellungsbeschluss	10. März 2022
– Erste Beteiligung der Öffentlichkeit	August 2023
– Erste Beteiligung der Behörden	Juli/August 2023
– Öffentliche Auslegung	November/Dezember 2023
– 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	November/Dezember 2023
– Genehmigung, Rechtskraft	voraussichtl. 1. Quartal 2024

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach der Genehmigung des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen zum Stadtgebiet und unterliegen der Planungshoheit der Stadt. Nach § 6 Abs. 1 des Vertrages beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Entwicklungsziele auf den eingegliederten Flächen waren eine altstadtverträgliche Erweiterung des Strelaparkes, die zeitgemäße Fortentwicklung des HanseDoms und eine Wohnungsbauentwicklung auf dem ursprünglich für die Stadthalle vorgesehenen Areal.

Für die ursprünglich geplante Stadthalle liegt der B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof vor. Dieser trat am 29.08.2008 in Kraft. Mit der 1. Änderung wurde der B-Plan Nr. 13 an die Neutrassierung des Stralsunder Mühlgrabens im Rahmen des Maßnahmenprogramms zur Sanierung der Stralsunder Stadtteiche angepasst. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 04.12.2012 rechtsverbindlich. Der B-Plan Nr. 13 und die 1. Änderung zum B-Plan wurden gemäß § 5 Nr. 3 des Gebietsänderungsvertrages in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen. Da das geplante Vorhaben einer Stadthalle keine Aussicht auf Umsetzung hat, wurde das Planungsziel an damals aktuelle Wohnraumbedarfe angepasst und am 28.05.2020 dazu der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“ gefasst. Der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof „Stadthalle Stralsund“ sollte in der Flächenkulisse außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 70.3 für eine Wohngebietsentwicklung ersetzend überplant werden. Gleichzeitig wurde das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche eingeleitet.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur und neuer Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen im Süden der Hansestadt ist das damalige Planungsziel einer eigenständigen Wohnbebauung als räumliche Erweiterung des Siedlungsbereichs kritisch zu hinterfragen. Die Flächen können zumindest für eine längere Übergangszeit genutzt werden, um schnell die stadttechnische Infrastruktur der angrenzenden Wohngebiete klimagerecht umzubauen. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt über ihre Tochter SWS Energie GmbH für das Stadtgebiet Knieper die Errichtung eines iKWK-Systems (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie) mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Am Standort besteht mit dem B-Plan Nr. 13 kein Baurecht für die geplante Nutzung. Energieanlagen sind in Bebauungsplangebieten nur in dafür geplanten Sondergebieten zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Baurechts soll angesichts wesentlich geänderter Planungsziele als ersetzende Neuüberplanung (d. h. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans) erfolgen. Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 10.03.2022 beschlossen, den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“ vom 28.05.2020 aufzuheben und den B-Plan Nr. 81 "Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe" (im Verfahren umbenannt in „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“) aufzustellen.

Gleichzeitig wurde mit dem Beschluss das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche am Mühlgraben in Grünhufe eingeleitet, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof, genehmigt mit Bescheid der höheren

Verwaltungsbehörde vom 10.07.2008, Az. VIII 230 b - 512.111-57049, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die Hansestadt Stralsund als Rechtsnachfolger der Gemeinde Kramerhof für die neu eingegliederten Teilflächen fort gilt, soll für das Plangebiet geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dargestellt werden.

Die Planzeichnung zur 20. Änderung des FNP zeigt die bisherigen und geplanten Darstellungen im Änderungsbereich. Dabei wurde der Änderungsbereich um die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) erweitert, welche bislang sowohl im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Kramerhof außerhalb des Bereichs der 4. Änderung als auch im rechtsgültigen FNP der Hansestadt Stralsund fehlte. Zudem werden für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs die fortgeltenden Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof, rechtwirksam seit 10.09.1999, dargestellt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 der Begründung (Teil I) dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf den unmittelbare Änderungsbereich sowie die möglicherweise von ihm ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Hinweis: Die dargestellten Verkehrsflächen (Trasse der realisierten Kreisstraße K 26) und die außerhalb des Änderungsbereichs übernommenen fortgeltenden Planinhalte des FNP Kramerhof sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung, da es sich um reine Bestandsdarstellungen handelt. Der Umweltbericht bezieht sich somit ausschließlich auf die neu geplanten Nutzungen im Änderungsbereich.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe und hier im Stadtteil Vogelsang (s. Abbildung 2). Der Änderungsbereich wird aktuell ackerbaulich genutzt. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die fortgeltende 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof sowie öffentliche Grünflächen südlich der Vogelsangstraße,
- im Westen durch Ackerflächen sowie Anlagen der SWS Energie westlich der Kreisstraße K 26,
- im Norden durch die Stadtgrenze und
- im Osten durch das Grundstück Grünhufer Bogen 18-20 des HanseDoms.

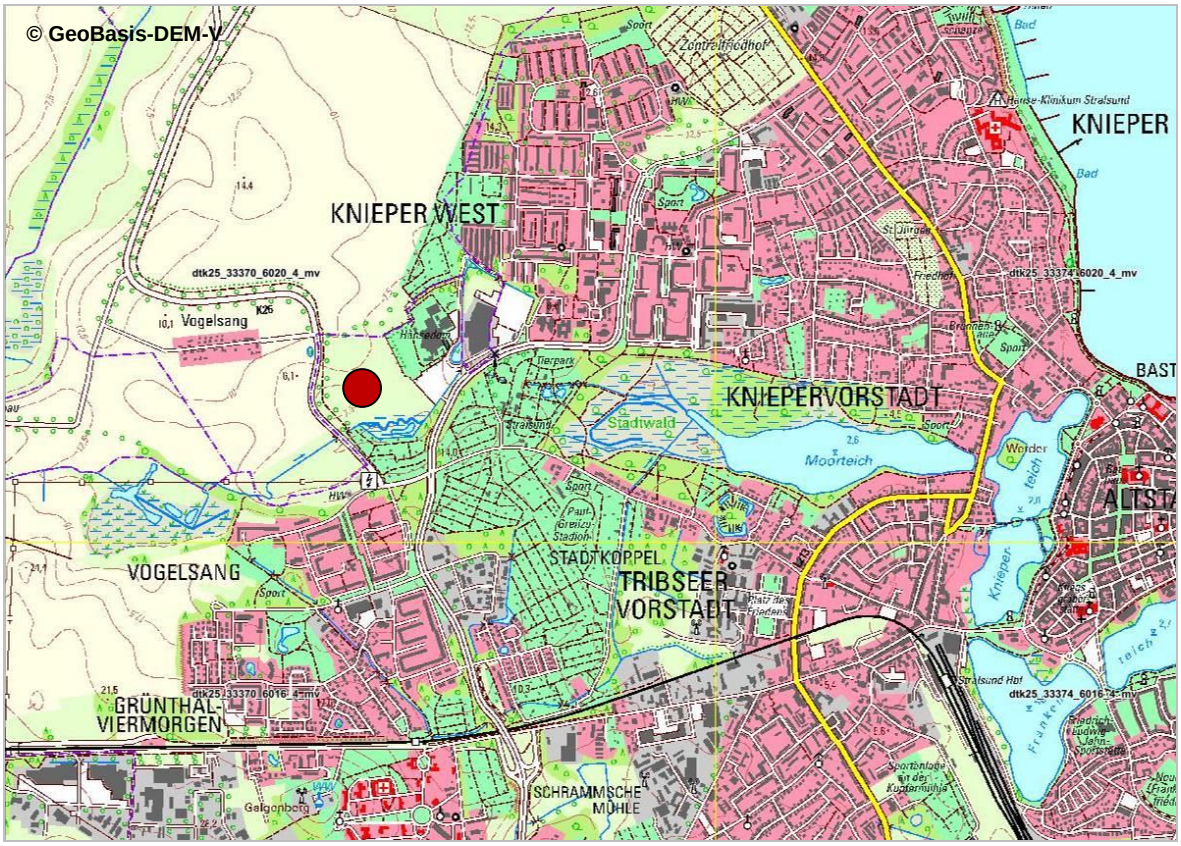


Abbildung 2: Standort des Änderungsbereichs

1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt über ihre Tochter SWS Energie GmbH für den Stadtteil Knieper die Errichtung einer Solarthermieanlage mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen.

Das Fernwärmenetz Knieper wird derzeit vorwiegend mit Erdgas betrieben. Ergänzend kommen Biomethan und grüner Strom (PtH-Anlage) zum Einsatz. Das Fernwärmenetz Knieper wird derzeit vorwiegend mit Erdgas betrieben. Ergänzend kommen Biomethan und grüner Strom (PtH-Anlage) zum Einsatz. Um den Anteil erneuerbarer Energie im Wärmenetz zu steigern und damit die Dekarbonisierung des FW-Netzes voranzubringen, ist der Bau eines iKWK-Systems geplant (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie). Bei einem iKWK-System wird eine herkömmliche KWK-Anlage, beispielsweise ein BHKW, mit einer innovativen Erneuerbaren-Energien-Wärmequelle und einem elektrischen Wärmeerzeuger zu einem System verbunden. Das aufbereitete Warmwasser soll in das Fernwärmenetz Knieper abgegeben werden.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt soll der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof (4. Änderung) bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellte Änderungsbereich nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dargestellt werden. Damit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 81 geschaffen.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 14,5 ha, welche aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird (Acker, Dauergrünland). Rund 9,4 ha sind zukünftig für eine Bebauung vorgesehen (Sonderbauflächen). Die1,7 ha umfassenden Verkehrsflächen entsprechen der bereits realisierten K 26 einschließlich Radweg. 3,4 ha werden zukünftig als Grünfläche oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach der Genehmigung des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen zum Stadtgebiet und unterliegen der Planungshoheit der Hansestadt Stralsund. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur hat die Bürgerschaft im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ am 10. März 2022 beschlossen, das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe einzuleiten. Der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil als Sonderbaufläche „Freizeit“ dargestellt werden. In den Änderungsbereich wurde die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) bis zur Anbindung an den Grünhufer Bogen übernommen.

Mit dem zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 81 beabsichtigt die Hansestadt Stralsund über ihre Tochter SWS Energie GmbH, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Hierfür ist im Änderungsbereich der Bau eines iKWK-Systems (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie) geplant, bei dem eine herkömmliche KWK-Anlage, beispielsweise ein Blockheizkraftwerk, mit einer innovativen Erneuerbaren-Energien-Wärmequelle und einem elektrischen Wärmeerzeuger zu einem System verbunden wird. Um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken, soll außerdem eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen ermöglicht werden. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 81 geschaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planänderung und konzentriert sich auf den unmittelbaren Änderungsbereich sowie die möglicherweise von ihm ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter/ kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof stellt den südlichen Teil des rd. 14,5 ha großen Änderungsbereichs als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ dar. Der nördliche Bereich ist als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt und sollte die naturschutzfachliche Kompensation für die geplante Multifunktionshalle gewährleisten.

Mit der Planänderung erfolgt für die o. g. Vorhaben der SWS die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ in einem Flächenumfang von rund 8,2 ha. Für die im südöstlichen Änderungsbereich geplante ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche 1 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ in einer Flächengröße von rd. 1,2 ha. Ergänzend erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Grünfläche verfolgt die landschaftliche Einbindung der geplanten Energieanlagen und die Vernetzung mit den nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsräumen. Die Maßnahmenflächen dienen dem Schutz und Ausbreitungsmöglichkeiten der im Änderungsbereich vorhandenen Feuchtbiotope (Pufferzone).

Eine im Änderungsbereich im FNP der Gemeinde Kramerhof dargestellte Erdwärmebohrung wurde zwischenzeitlich verfüllt und wird daher nunmehr als verfüllte Bohrung dargestellt. Die Kreisstraße K 26 wird einschließlich des begleitenden Radweges als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die Inanspruchnahme eines rd. 9,4 ha bislang als Grünland und Acker genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Der südliche Teil des Änderungsbereichs war im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar vergrößert sich mit der Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von Sonderbauflächen um rund 3,6 ha, jedoch wird die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad erfolgen, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 81 bilanziert und ausgeglichen. Weiterhin erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Zur Vermeidung von erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im B-Plan-Verfahren.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die erforderlichen Maßnahmen werden im parallellaufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 81 geregelt.

2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die nachfolgenden benannten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung und werden dementsprechend bei der Planänderung berücksichtigt.

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Die Planung bezieht sich auf den Bereich eines bereits rechtsgültigen B-Plans (Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof, vorbereitet durch die 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof). Somit wird eine Fläche beansprucht, die bereits in großen Teilen für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Mit der Planung ist zudem keine flächige Versiegelung von Boden verbunden.

Mit der Planung wird die Umnutzung von wertvolleren Flächen, welche derzeit als unberührte bzw. anthropogen nahezu unbeeinflusste Naturbereiche gelten, vermieden, sodass der Vergabe der Ressourcenschonung im Sinne des BauGB entsprochen wird. Naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche innerhalb des Änderungsbereichs (Feuchtbiotope) werden von einer Darstellung als Sonderbaufläche ausgenommen.

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (…). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Mit der die 20. Änderung des FNP werden Bereiche als Sonderbauflächen dargestellt, die aktuell landwirtschaftlich genutzt und im Feldblockkataster als Ackerfläche bzw. Dauergrünland geführt werden (vgl. Abbildung 1 in Teil I der Begründung). Somit kommt es mit der vorliegenden Planung zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche, welche sich aufgrund der Standortanforderungen nicht vermeiden lässt. Für die Flächen liegt jedoch bereits die rechtswirksame 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof vor, die hier keine Flächen für die Landwirtschaft mehr darstellt. Daher ist eine weitere Begründung der Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen nicht erforderlich.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“

Die Kompensation der mit der FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe ist durch Aufwertung nördlich an den Änderungsbereich angrenzender Ackerflächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden, aber außerhalb der Stadtgrenzen liegen, sowie im Umfeld der Försterhofer Heide angedacht. Zudem stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund im Stadtgebiet umfangreiche Flächen nach § 5 BauGB dar.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 81 erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und es werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konzipiert.

Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben der CO_2-neutralen Wärmerzeugung verfolgen das Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Somit unterstützen sie die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b [Natura 2000] in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von 2,9 km (vgl. Kap 2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt (vgl. Ausführungen in Kap. 2.1.1).

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 18-20 NatSchAG M-V

Die Beseitigung oder Schädigung von geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist grundsätzlich verboten. Eine Darstellung der vom Änderungsbereich berührten Schutzgebiete und -objekte und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap. 2.3.

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG

„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann (…) Ausnahmen (…) zulassen. (…) Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (…).“

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von 2,9 km (vgl. Kap 2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote).

Flächennutzungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs.1 BNatSchG auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Flächennutzungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und die Ableitung von Vermeidungs- sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 81. Hierzu erfolgten im Jahr 2022 Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse (vgl. Ausführungen in Kap. 3.1.6).

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG

„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. *eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
2. *eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
3. *die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
4. *eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden."*

Im Rahmen des nachgeordneten Aufstellungsverfahrens des B-Plans Nr. 81 erfolgt die Planung derart, dass Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden werden (vgl. hierzu auch Ausführungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Abschnitt 3.2.3).

2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG

„Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (…)."

Die Planung bezieht sich auf den Bereich eines bereits rechtsgültigen B-Plans (Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof, vorbereitet durch die 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof). Somit wird eine Fläche beansprucht, die bereits in großen Teilen für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Mit der Planung ist zudem keine flächige Versiegelung von Boden verbunden. Die Bebauung erfolgt in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle mit ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre.

Mit der Planung wird die Umnutzung von wertvolleren Flächen, welche derzeit als unberührte bzw. anthropogen nahezu unbeeinflusste Naturbereiche gelten, vermieden, sodass der Vorgabe der Ressourcenschonung im Sinne des BauGB entsprochen wird. Naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche innerhalb des Änderungsbereichs (Feuchtbiotope) werden von einer Darstellung als Sonderbaufläche ausgenommen.

Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundätze nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) berücksichtigt.

2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL dient dem Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme. Gemäß Artikel 4 Abs. 1 a) lit. i) der WRRL sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen, um eine Verschlechterung des Zustandes aller Oberflächenwasserkörper zu verhindern, sie zu schützen, zu verbessern und zu sanieren. Gleiches gilt gemäß Artikel 4 Abs. 1 b) lit. i) auch für Grundwasserkörper.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen.

Der Änderungsbereich liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgrabens (Wasserkörper NVPK-0800), der in einer Entfernung von zw. 5 m und rd. 80 m südlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft. In dem Abschnitt nördlich der Kleingartenanlage Kedingshagen II wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 auf einer Länge von 350 m naturnah neutrassiert.

Im dritten Bewirtschaftungsplan (Bewirtschaftungszeitraum 2021-2027) für die Flussgebietseinheit Warnow-Peene wird der Stralsunder Mühlgraben als erheblich verändertes Gewässer bzw. der Wasserkörper NVPK-0800 als künstlich eingestuft. Die Zielerreichung eines guten ökologischen Potenzials wird bis 2033 angestrebt. Maßnahmen nach Bewirtschaftungsplan am Stralsunder Mühlgraben sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des Mühlgrabens durch die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben sind nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 WHG) vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m beidseits liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des vom Plangebiet berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB_DEMV_WP_KO_4_16) ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt (LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal).

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der in der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof vorgesehen Errichtung einer Multifunktionshalle reduziert.

Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind ebenfalls nicht zu erwarten. Mit der beabsichtigten extensiven Grünlandnutzung im Bereich der Solarthermieanlage ist eine Reduzierung von stofflichen Einträgen gegenüber der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Der Änderungsbereich ist nicht von umweltbezogenen Festlegungen des Regionales Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RP VP 2010) berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/ Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorrang-/ Vorbehaltsgebieten Trinkwasserschutz, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung, Vorbehaltsgebieten Küstenschutz).

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

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

Der südlich verlaufende Stralsunder Mühlgraben ist im GLRP in Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen) dem Zielbereich „Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte“ zugeordnet. In dem auf Höhe des Änderungsbereichs verlaufendem Abschnitt wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 naturnah neutrassiert, so dass dieser Zielsetzung hier bereits entsprochen wurde.

2.2.3 Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund enthält für den ehemals zum Gemeindegebiet Kramerhof gehörende Änderungsbereich in der Planungskarte keine Darstellungen. Für die Gemeinde Kramerhof liegt kein Landschaftsplan vor.

Gemäß den textlichen Aussagen des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund ist der Änderungsbereich randlich Teil des klimatisch wichtigen Talraums „Stadtteiche mit Moorteich und Übergang in den Bereich Vogelsangwiese, ehemaliger Vogelsangteich“ (Hansestadt Stralsund 1996, S. 18) und sollte daher von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden. Die Planung berücksichtigt diese Empfehlung, indem ein Teil des Plangebiets (Maßnahmenflächen, Grünflächen) von einer Bebauung ausgenommen wird. Im Bereich der Sonderbaufläche Energieerzeugung, deren Darstellung überwiegend die Errichtung einer Solarthermieanlage vorbereitet, ist nur eine kleinflächige Versiegelung zu erwarten und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert.

Weiterhin überlagert sich der Änderungsbereich mit einem Bereich, der gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund (1996, Karte 8) der Verknüpfung der Hauptgrünzüge der Hansestadt Stralsund mit dem Landschaftsraum angrenzender Nachbargemeinden dient. Relevant ist hier der Hauptgrünzug „H - Senke Mühlengraben mit Verbindung Pütter See – Vogelsangwiesen – Moorteich (vgl. Abbildung 3).

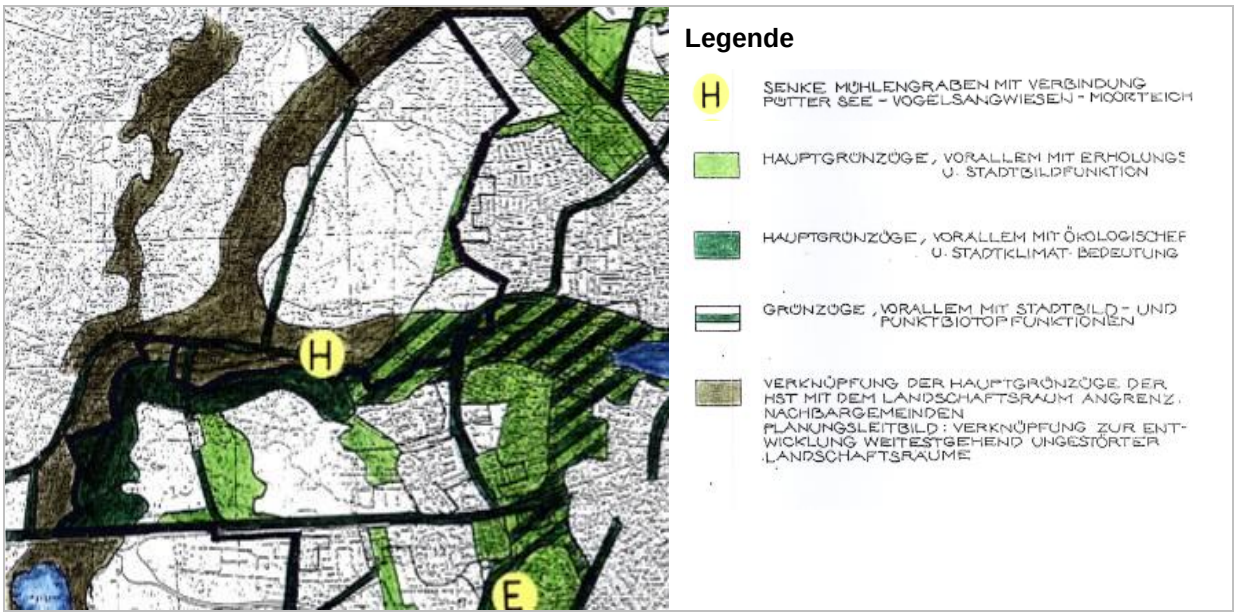


Abbildung 3: Grün- und Freiraumstrukturen gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund im Umfeld des Änderungsbereichs – Ausschnitt aus Karte 8 (unmaßstäblich)

Über die im Änderungsbereich dargestellte Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Verknüpfung der Hauptgrünzüge gewährleistet.

Im Zusammenhang mit der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Planung soll im Umfeld ein sog. Klimapark entstehen, der die Einbindung des Standortes in die umliegenden Landschaftsräume unterstützen wird (vgl. Abbildung 4 in Kap. 2.2.4). Eine Ergänzung des Landschaftsplans um die eingegliederten Flächen wird im Rahmen einer noch ausstehenden Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans unter Einbeziehung des Klimaparks erfolgen.

2.2.4 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund

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

Als Grundlage hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

Die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben der CO_2-neutralen Wärmerzeugung verfolgen das Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Somit unterstützen sie die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

Im Umfeld der geplanten Solarthermieanlage wird die Entwicklung eines „Klimaparks“ verfolgt, mit welchem der westliche Siedlungsrand des Stadtteils Knieper West gestaltet und mit der umliegenden Landschaft vernetzt werden soll. Die geplante Solarthermieanlage soll in den Klimapark integriert werden und zur Sensibilisierung für Klimaschutz und Erneuerbare Energien beitragen (Umweltbildung).

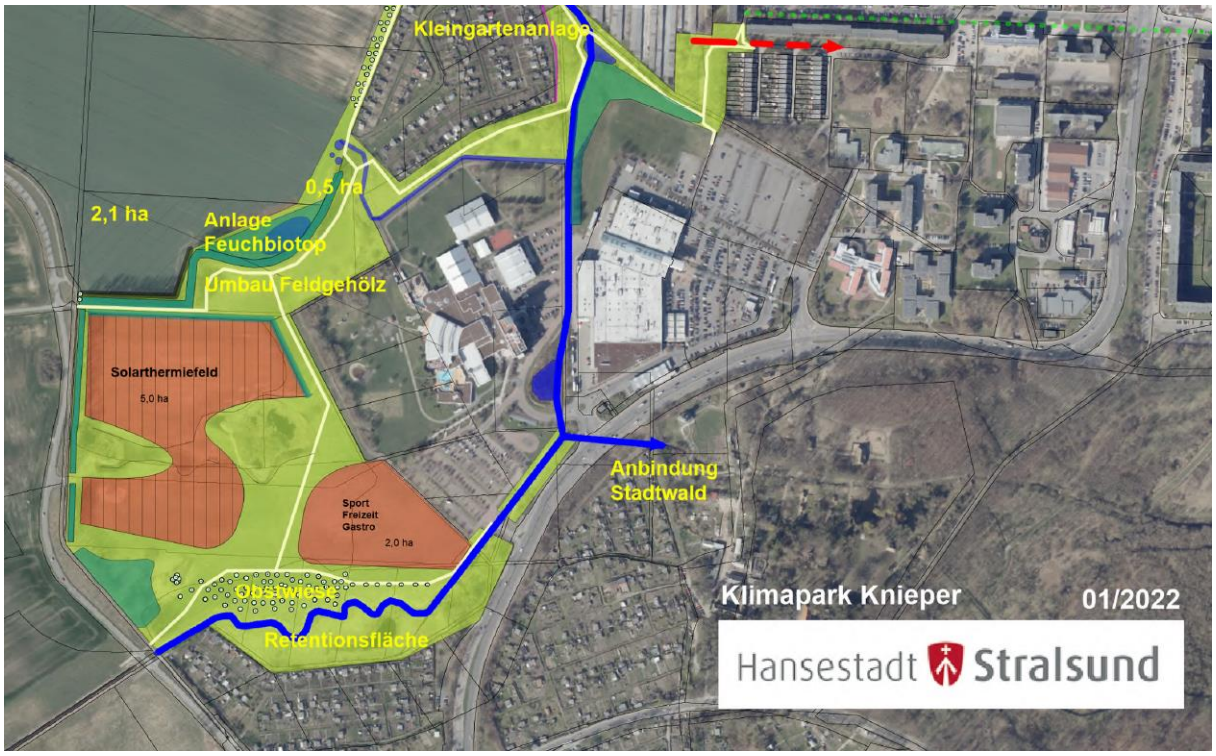


Abbildung 4: Konzeption des geplanten Klimaparks

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet nach nationalem Recht ist das Landschaftsschutzgebiet „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ in einer Entfernung von 3,7 km östlich des Änderungsbereichs. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ in Entfernung von rd. 2,9 Kilometer südwestlich des Änderungsbereichs. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann angesichts der Entfernung von vornherein ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte

Nach § 19 NatSchAG M-V Alleen

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

An der K 26 stockt zwischen Straße und parallel verlaufendem Radweg eine junge Allee, welche durch die Planung nicht berührt wird. An der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs stockt entlang des angrenzenden Parkplatzes eine Baumreihe aus Kastanien. Sie wird ebenfalls durch die Planung nicht berührt.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

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

Im Ergebnis der auf Ebene des B-Plans Nr. 81 im Jahr 2022 durchgeführten Biotopkartierung befinden sich im zentralen Bereich zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Kleingewässer. Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Im südwestlichen Plangebiet haben sich Weidengebüsche entwickelt, welche die Kriterien für Feldgehölze erfüllen und daher ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Sie werden durch die Sonderbaufläche Energieerzeugung überplant. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Biotopbeseitigung, der Nachweis des Realausgleichs sowie der Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 (3) NatSchAG M-V erfolgen im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 81.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

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

3.1.1 Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 14,5 ha, die aktuell überwiegend als Dauergrünland und Acker genutzt wird. Im zentralen Bereich verläuft von West nach Ost eine Niederung mit mehreren Kleingewässern. Rd. 1,7 ha werden durch Verkehrsflächen (K 26, Radweg) eingenommen.

Die aktuell unversiegelten Flächen haben eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

3.1.2 Boden

Geologisch befindet sich der Änderungsbereich im Grundmoränenbereich der Velgaster Staffel des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Es liegt innerhalb eines Niederungsbereichs, der sich vom Pütter See bis zum Moorteich erstreckt und deren Wasserspiegel durch die die Anlage des Stralsunder Mühlgrabens und den künstlichen Aufstau des Moorteichs angehoben wurde (SWG 2006, S. 11).

Das Relief im Änderungsbereich ist bewegt. Die Geländehöhen liegen zwischen 10 m und 5 m. Zwischen der Niederung des Mühlgrabens und der zentral gelegenen Niederung erstreckt sich von Ost nach West ein Geländerücken, welcher zur Mühlgrabenniederung hin von Nord nach Süd abfällt.

Nach den geologischen Karten M-V ist der Änderungsbereich in der oberen Schicht im nördlichen Bereich dem Geschiebemergel der Hochflächen, in der zentralen Niederung sowie im südwestlichen Bereich den glazilimnischen Beckenablagerungen (Beckenschluff) und im südlichen Bereich den anthropogenen Aufschüttungen zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Gemäß Baugrundgutachten zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof sind die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich heterogen. Die obere Bodenschicht besteht aus Mutterboden sowie teilweise aus Auffüllungen über ehem. Mutterboden, Torf und organischen Sanden. Die unteren Bodenschichten setzen sich in unterschiedlichen Schichtungsfolgen aus Geschiebemergel, Sanden, Geschiebelehm zusammen, teilweise kommen auch Torf, Mudde, org. Schluff und Wiesenkalk vor (SWG 2006, Kap. 7.4). In den tiefer gelegenen Bereichen ist der Änderungsbereich stark vernässt. Lt. dem genannten Baugrundgutachten steht im zentralen Niederungsbereich fast ganzjährig Oberflächenwasser. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Stau- und Schichtenwasserführung in den oberflächennahen Bereichen sehr großen jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Bereichsweise kann Stauwasser zeitweilig bis zur Geländeoberfläche anstehen (ebd., Kap. 7.5).

Der Änderungsbereich wurde für die landwirtschaftliche Nutzung drainiert. Für den Bau des östlich liegenden HanseDoms wurden die Drainagen unterbrochen, was dazu führte, dass sich der Stauwasserpegel im Änderungsbereich angehoben hat (Gemeinde Kramerhof, S. 38).

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

Die Böden im Änderungsbereich sind durch Entwässerung, intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Aufschüttungen überprägt. Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden sind nicht ausgeprägt. Den Bodenverhältnissen wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

3.1.3 Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung (mit Berücksichtigung eines Direktabflusses): zwischen 418,9 und 673,4 mm/a (LUNG M-V 2009b), jedoch im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs kein nutzbarer Grundwasserleiter (LUNG-Kartenportal Umwelt),
- Schutzfunktion der Deckschichten: überwiegend gering (unbedeckter Grundwasserleiter, Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten < 5 m), im östlichen Teil hoch (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Der Änderungsbereich hat eine allgemeine Bedeutung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate ist zwar hoch, aber der Grundwasserleiter ist im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs nicht nutzbar. Das Grundwasser ist aufgrund des unbedeckten Grundwasserleiters im größten Teil des Änderungsbereichs empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.

Oberflächengewässer

Der Änderungsbereich ist Teil eines ehemals weitläufigen Feuchtgebietes, das nach und nach durch Melioration und Entwässerung für die Landwirtschaft nutzbar gemacht wurde.

Im zentralen Bereich des Änderungsbereichs befindet sich aktuell ein naturnah ausgeprägter feuchter Bereich mit zwei offenen Wasserflächen (Kleingewässer). Diese sind vermutlich durch Drainageunterbrechungen im Bereich des HanseDoms entstanden (Gemeinde Kramerhof 2013, S. 31).

Zwischen K 26 und Grünhufer Bogen verläuft (mit Ausnahme der Querung der K 26 als Rohrleitung) außerhalb des Änderungsbereichs in einem Abstand zwischen rd. 5 und 80 m der Stralsunder Mühlgraben (vgl. Abbildung 5). In dem Abschnitt nördlich der Kleingartenanlage Kedingshagen II wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 auf einer Länge von 350 m naturnah neutrassiert. Der ursprünglich als Entwässerungsgraben angelegte Stralsunder Mühlgraben ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Fließgewässer (Wasserkörper NVPK-0800, vgl. Kap. 2.1.5). Im weiteren Verlauf ist der dem Moorteich zufließende Stralsunder Mühlgraben im Bereich der Unterquerung des Grünhufer Bogens verrohrt.

Die naturnah ausgeprägten Kleingewässer im zentralen Bereich des Änderungsbereichs sowie der nahe gelegene Stralsunder Mühlgraben als berichtspflichtiges Gewässer haben eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.



Abbildung 5: Fließgewässer im Umfeld des Änderungsbereichs (Quelle: Hansestadt Stralsund 2019 (Erfassung der Gewässer 2. Ordnung)

3.1.4 Klima

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

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Die offenen Acker- und Grünlandflächen sind dem Klimatopgefüge „Freilandklima“ zuzuordnen. Freilandklimatope weisen einen ungestörten starken Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf und sind windoffen. Sie sind wichtig für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist der Änderungsbereich randlich Teil des klimatisch wichtigen Talraums „Stadtteiche mit Moorteich und Übergang in den Bereich Vogelsangwiese, ehemaliger Vogelsangteich“ (Hansestadt Stralsund 1996, S. 18). Dieser erstreckt sich von der Vogelsangwiese über den Bereich Tierpark/Stadtwald und Moorteich bis zum Strelasund.

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

Entsprechend dem globalen Klimawandel ist auch im Raum Stralsund von einer langfristigen Änderung des Klimas auszugehen. Entsprechend den Ergebnissen von Klimaprojektionen

werden als Konsequenzen die Erhöhung der Temperatur, Veränderungen der innerjährlichen Niederschlagsverteilung und eine Zunahme von Extremwetterereignissen, besonders in der zweiten Hälfte des 21. Jhd. vermutet (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009a, Kap. II.2.4.2, Hansestadt Stralsund 2010).

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich sind von allgemeiner Bedeutung. Er ist zwar randlich Teil der o.g. sehr großflächigen Talraums. Das Freilandklimatop hat aufgrund seiner räumlichen Lage jedoch keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne. Zudem überprägt der nahe gelegene Strelasund die klimatischen Wirkungen.

3.1.5 Luft

Die Luftgüte im Änderungsbereich wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Änderungsbereich liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den gut durchlüfteten Änderungsbereich zutrifft.

Der Änderungsbereich besitzt keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Er hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope, Pflanzen

Der Änderungsbereich wird aktuell überwiegend als Dauergrünland und nördlich der zentralen Niederung als Acker genutzt. Im zentralen Bereich verläuft von West nach Ost ein feuchter, aufgelassener Bereich mit zwei offenen Wasserflächen (Kleingewässern). Die Gewässer stellen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope dar.

Am westlichen und nördlichen Gebietsrand stocken als Windschutzpflanzungen angelegte Baumreihen aus Hybridpappeln. Zwischen der K 26 und dem parallel verlaufenden Radweg sowie parallel dazu befindet sich im südlichen Abschnitt je eine junge Allee.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets haben sich durch Sukzession Weidengebüsche entwickelt. Da sie die Kriterien für Feldgehölze erfüllen, unterliegen sie dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Im Änderungsbereich sind überwiegend Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit und damit Biotope allgemeiner Bedeutung ausgeprägt. Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung haben die im zentralen Bereich liegenden Feuchtbiotope sowie die Weidengebüsche im südwestlichen Änderungsbereich.

Tiere

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 81 erfolgten im Jahr 2022 faunistische Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse.

Bei der Brutvogelkartierung wurden innerhalb des Geltungsbereichs und des 50 m-Umfelds 11 Brutvogelarten mit 20 Revieren festgestellt. Häufigste Arten waren Amsel und Buchfink mit fünf bzw. vier Revieren. Als einzige wertgebende Art kommt im Plangebiet die Feldlerche in dem Frischgrünland zwischen Mühlgrabenniederung und dem zentralem Feuchtbereich mit einem Brutrevier vor.

In den Kleingewässern im zentralen Änderungsbereich wurden mit Laubfrosch, Teichfrosch und Teichmolch drei Amphibienarten nachgewiesen, von denen nur der Laubfrosch arten-

schutzrechtlich relevant ist. Amphibienwanderungen wurden im Untersuchungszeitraum nicht beobachtet. Reptiliennachweise gelangen im Bereich der Planänderung nicht.

Die Gehölzbestände, insbesondere die Hybridpappelreihen im Norden und Westen, sowie die beiden Kleingewässer im zentralen Bereich werden von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Fledermausquartiere wurden nicht ermittelt. Zwar haben die im Westen und Norden vorkommenden Hybridpappeln relativ große Stammumfänge, jedoch weisen nur wenige Höhlen oder andere Strukturen wie abstehende Borke auf. Bei den Detektorbegehungen konnte kein Schwärmverhalten oder eine Nutzung der wenigen Strukturen im Bereich der Hybridpappelreihen oder an anderen Gehölzstrukturen festgestellt werden.

Als faunistischer Lebensraum hat der Änderungsbereich überwiegend eine allgemeine Bedeutung. Eine besondere Bedeutung haben die im zentralen Bereich liegenden Feuchtbiotope.

Biologische Vielfalt

Die Erfassung der Biologischen Vielfalt mit ihren drei Ebenen (vgl. Beschluss der Vertragsparteien des Übereinkommens über die Biologische Vielfalt 2002)

- der genetischen Vielfalt – Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität, z. B. Rassen bei Nutztieren, Unterarten/Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten),
- der Artenvielfalt – Anzahl von Tier- und Pflanzenarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes (interspezifische Biodiversität) und
- der Ökosystemvielfalt – Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes

erfolgt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Tiere und Biotoptypen. Daraus lässt sich keine besondere Bedeutung e für die Biologische Vielfalt ableiten.

3.1.7 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) innerhalb des großräumigen Landschaftsbildraumes III 5-6 „Heckenlandschaft um Niepars“.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch im Westen und Norden durch Pappelpflanzungen begrenzte landwirtschaftliche Nutzflächen sowie in östliche Richtung durch die nahe Bebauung des HanseDoms geprägt. Einen naturnahen Eindruck vermittelt der zentral gelegene Feuchtbereich, der waldartige Gehölzbestand im Südwesten und die südlich gelegene Niederung des Stralsunder Mühlgrabens.

Dem Landschaftsbildraum III 5-6 „Heckenlandschaft um Niepars“ wird eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen (ebd.). Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird jedoch stark durch den nahegelegenen urbanen Raum geprägt.

Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind die naturnah anmutende Niederung im Zentrum des Änderungsbereichs, die waldartigen Gehölzstrukturen im Südwesten sowie der südlich angrenzende mäandrierende Stralsunder Mühlgraben mit seiner Niederung.

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Der landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich hat aktuell keine Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und eine eingeschränkte (Nah-)Erholungsfunktion. Das Gebiet wird offenkundig durch Spaziergänger (Trampelpfade vorhanden) und zum Hundeausführen (Hundekot zahlreich vorhanden) genutzt. Es leitet zwar mit seiner Stadtrandlage in die angrenzende offene Landschaft über, ist aber mit Ausnahme des parallel zur K26 verlaufenden

Radweges und eines entlang der nördlichen Pappelreihe verlaufenden Weges nicht über Wegebeziehungen an diese angebunden.

Im unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereichs liegen Bereiche mit Erholungsfunktion. Hierzu gehört insbesondere die unmittelbar südlich angrenzende Kleingartenanlage Kedingshagen II. Weitere Kleingartenanlagen liegen im näheren Umfeld nordöstlich und südöstlich.

In direkter Nachbarschaft befindet sich mit dem Komplex von HanseDom und Wyndham Stralsund HanseDom Hotel eine bedeutende Freizeitanlage. Die zugehörigen Freiflächen grenzen östlich an den Änderungsbereich an.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in der Ortschaft Vogelsang (Gemeinde Kramerhof) rd. 250 m westlich und im Stralsunder Stadtteil Vogelsang rd. 260 südlich. Der Stadtteil Knieper West liegt rd. 500 m östlich.

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich durch die am Gebiet vorbeiführende K 26 und den nahe gelegenen Grünhufer Bogen.

Der Änderungsbereich selbst hat keine Funktion als Wohn- oder Erholungsgebiet, liegt aber in unmittelbarer Nähe zu Bereichen mit Erholungsfunktion.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Im Änderungsbereich ist eine Fläche mit Bodendenkmalen bekannt. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit Bodendenkmalen, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“). Bezüglich einer in der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof dargestellten Verdachtsfläche Bodendenkmale hat sich der Verdacht nicht erhärtet. Es gibt lediglich Kenntnis über einen oberflächennahen Fund (mdl. Auskunft Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.06.2023).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden (keine Bodendenkmale der Kategorie „rot“). Bei den bekannten Bodendenkmalen handelt es sich um Bodendenkmale, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“).

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Fläche

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 9,4 ha bislang als Grünland und Acker genutzten unversiegelten Flächen planerisch vorbereitet. Der südliche Teil des Änderungsbereichs war in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit der FNP-Änderung die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sonderbauflächen um 3,6 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

Der Flächenverlust wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 81.

3.2.2 Boden

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 9,4 ha bislang als Grünland und Acker genutzten Böden planerisch vorbereitet. Der südliche Teil des Änderungsbereichs war in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit der FNP-Änderung die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Böden um 3,6 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Auch werden die Bodenbewegungen in der Bauphase weniger umfangreich sein, als es mit der Errichtung einer Multifunktionshalle der Fall gewesen wäre, bei der von „einer völligen Geländeveränderung“ im Bereich des Sondergebietes ausgegangen wurde (Gemeinde Kramerhof 2008b, S. 18). Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

Die Bodenversiegelung/ -beanspruchung wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan 81.

3.2.3 Wasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Überbauung und (Teil-)Versiegelung im Bereich der Sonderbauflächen vorbereitet. Hierdurch ergeben sich gegenüber der aktuellen Nutzung als Dauergrünland bzw. Acker geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. Diese beschränken sich auf die voll versiegelten Bereiche. Der südliche Teil des Änderungsbereichs war in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit der FNP-Änderung die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche um 3,6 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

Die im zentralen Bereich gelegenen Kleingewässer werden von der geplanten Bebauung ausgenommen und durch Pufferflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 81.

3.2.4 Klima

Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das lokale Klima. Aufgrund der geringen Flächengröße und der dominierenden Wirkung des Küstenklimas sind die Auswirkungen auf klimatische Funktionen als gering zu bewerten.

Auch wenn mit der Änderung des FNP die insgesamt für eine Bebauung vorbereiteten Flächen insgesamt rund 3,6 ha größer sind als in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof, erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

3.2.5 Luft

Es sind mit der FNP-Änderung keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten, da mit den vorbereiteten Vorhaben keine Luftschadstoffe verbunden sind.

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 9,4 ha bislang als Grünland und Acker genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Damit geht der Verlust von Biotopen und faunistischen Lebensräumen einher.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs war in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit der FNP-Änderung die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen um 3,6 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

Die zentralen Feuchtbiotope, welche dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen und in denen der artenschutzrechtlich relevante Laubfrosch nachgewiesen wurde, werden von der geplanten Bebauung ausgenommen und durch Pufferflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 81 bilanziert und ausgeglichen.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und die Ableitung von Vermeidungs- sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 81.

Das Vorhaben betrifft kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind damit bei Verwirklichung der Planvorhaben nicht zu erwarten.

3.2.7 Landschaft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet. Mit der geplanten Errichtung von Energieanlagen (iKWK-System mit Solarthermie) und Einrichtungen für Sport, Freizeit und Gastronomie wird das Landschaftsbild im Änderungsbereich flächig, aber nicht höhenwirksam überprägt. Die umgebenden raumwirksamen Strukturen prägen das Landschaftsbild weiterhin dominant. Die ursprünglich vorgesehene Multifunktionshalle mit einer Höhe von bis zu 27 m und die ausgedehnten Parkplätze wäre in einem stärkeren Maße landschaftsbildprägend gewesen. Gleich-

zeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich, welche in diesem Bereich zu einer stärkeren Naturnähe der Landschaft geführt hätte.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 81.

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Bebauung eines aktuell teilweise für die Naherholung genutzten Bereiches vorbereitet. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll die Naherholungsfunktion gestärkt werden.

Mögliche Lärmbelastungen durch den Betrieb des auf der Sonderbaufläche Energieerzeugung vorgesehenen BHKW mit Wärmepumpe als Bestandteil des iKWK-Systems werden auf der Ebene des B-Plans 81 bzw. dem Genehmigungsverfahren nach BImSchG untersucht.

Die nächstgelegene Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung befindet sich in einer Entfernung von ca. 260 m westlich des Plangebiets im Ortsteil Vogelsang der Gemeinde Kramerhof und rd. 400 m entfernt von dem voraussichtlichen Standort des BHKW. Die Wohnbebauung des Stralsunder Stadtteile Vogelsang und Knieper West liegen rd. 330 m südlich bzw. rd. 670 m nordwestlich. Das Wyndham Stralsund HanseDom Hotel befindet sich rd. 130 m westlich des Plangebiets und in einer Entfernung zum voraussichtlichen Standort des Teilprojektes BHKW von rd. 400 m.

Aufgrund der genannten Entfernungen schutzbedürftiger Nutzungen ist aller Voraussicht nach nicht mit Konflikten durch Schallimmissionen zu rechnen. Die Nachweise, dass die in den geltenden Verordnungen (u. a. TA Lärm, AVV Baulärm) beschriebenen Immissionsgrenz- bzw. -richtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden, sind im Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu erbringen.

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Mit der FNP-Änderung wird eine Fläche mit Bodendenkmalen überplant, bei der einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“).

Zudem besteht das Risiko, dass bislang unentdeckte Bodendenkmale zerstört werden. Sofern während der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Bautätigkeiten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind zur Vermeidung von Veränderungen oder Zerstörungen bisher unbekannter Bodendenkmale Bergungs- und Dokumentationsschritte einzuleiten.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus, sind aufgrund der FNP-Änderung nicht zu erwarten.

3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund in über 4 km Entfernung zur Sonderbaufläche. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Entsprechend den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof und den Festsetzungen im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof wäre die Errichtung einer Multifunktionshalle sowie von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Eine Realisierung dieser Vorhaben wäre aber unwahrscheinlich.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Die Kompensation der mit der FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe ist durch Aufwertung nördlich angrenzender Ackerflächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden, aber außerhalb der Stadtgrenzen liegen, sowie im Umfeld der Försterhofer Heide angedacht.

Eine Konkretisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie eine Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen erfolgt auf der Ebene des B-Plans Nr. 81. Im B-Plan werden entsprechende Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise formuliert (z. B. zum Artenschutz).

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ wurde von den Stadtwerken für den Standort eine iKWK-Anlage mit Geothermie untersucht. Diese weist gegenüber der Variante mit Solarthermie durch einen höheren Energiebedarf (Pumpen) eine vergleichsweise größere Abhängigkeit von den Primärenergieträgern auf, so dass die Wirtschaftlichkeit in stärkerem Maße möglichen Preisschwankungen unterliegt. Zudem hat die Solarthermieanlage inkl. Speicher eine lange Nutzungsdauer (keine rotierenden, beweglichen Teile) und kann auch nach Ablauf des Förderzeitraums wirtschaftlich genutzt werden.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter wurden in erster Linie Daten des LUNG M-V genutzt. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet. Die konkreten Erfassungen der Standortfaktoren werden auf Ebene des Bebauungsplanes detaillierter betrachtet (insbesondere faunistische Kartierungen, Biotopkartierung).

Es traten im Zusammenhang mit der Datenerhebung keine Schwierigkeiten auf.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5 Quellenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2). Zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383)

LBodSchG M-V - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) geändert worden ist.

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

WRRL - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

5.2 Fachgrundlagen

AM Online Projects (2021). Klimadaten Stralsund. https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862 (letzter Zugriff 22.02.2022).

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

Gemeinde Kramerhof (2008a): 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kramerhof, Begründung (Stad 13.05.2008).

Gemeinde Kramerhof (2008b): Bebauungsplan Nr. 13 „Stadthalle“, Begründung (Teil B) vom 12.08.2008.

Hansestadt Stralsund (1996) Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege (2007): Bericht zu den Voruntersuchungen des Umweltberichtes für den B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof. Stralsund.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 26.04.2023).

LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. fis-wasser-mv.de/kvwmap/index.php (letzter Zugriff: 26.04.2023).

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

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

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

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

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Luftqualität in M-V 2022 Bericht zur vorläufigen Auswertung der Messdaten 2022. Güstrow. Abrufbar unter https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm (letzter Zugriff 26.04.2023)

MLU M-V/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018. Schwerin.

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

SWG/Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (2006): Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für das Bauvorhaben Neubau Stadthalle Stralsund (Hochbau und Erschließung). Erarbeitet durch IB.M Geotechnik Dipl.-Ing. Wolfgang Mamat. Stralsund.

Hansestadt Stralsund, den ……

Dr.-Ing. Alexander Badrow

Oberbürgermeister

20. Änderung des FNP der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden sowie der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	26.10.2023[1]		x
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde	07.12.2023		x
	Abt. Naturschutz, Wasser und Boden	14.12.2023		(x)
	Abt. Immissionsschutz und Abfallrecht	14.12.2023		(x)
3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	12.12.2023	x	
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	20.11.2023	x	
5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-		
9	Straßenbauamt Stralsund	20.11.2023	x	
11	Bergamt Stralsund	11.12.2023	x	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	23.11.2023	x	
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-		
16	Hauptzollamt Stralsund	01.12.2023	x	
17	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	12.12.2023	x	
18	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	13.11.2023		(x)
19	Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars	28.08.2023*	x	
20	Gemeinde Lüssow über Amt Niepars	18.08.2023*	x	
21	Gemeinde Wendorf über Amt Niepars	03.08.2023*	x	
22	Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars	-		
23	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	06.12.2023	x	
24	Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen	-		

[1] Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ i.V.m. der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
25	Gemeinde Gustow über Amt Bergen auf Rügen	-		
26	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	14.12.2023	x	
27	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt	08.12.2023	x	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.12.2023		(x)
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	07.12.2023	x	
30	50Hertz Transmission GmbH	14.11.2023		(x)
31	E.ON edis AG	-		
32	Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH (VVR)	-		
33	SWS Energie GmbH FB Strom	23.11.2023	x	
	FB Gas/Wärme	28.11.2023		(x)
34	GDMcom GmbH	16.11.2023	x	
35	SWS Telnet GmbH	22.11.2023	x	
36	REWA Stralsund mbH	-		
37	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	14.12.2023	x	
38	Kreisverband der Gartenfreunde	-		
39	Handelsverband Nord e.V.	15.12.2023	x	
40	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	15.12.2023	x	
41	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	07.12.2023[2] 13.12.2023		(x)
42	Kirchenverwaltungsamt	-		
43	Katholisches Pfarramt	-		
45	Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Bau und Planung	19.12.2023		x
46	Hansestadt Stralsund, Untere Bauaufsichtsbehörde	-		
47	Hansestadt Stralsund, Untere Immissionsschutzbehörde	-		
48	Hansestadt Stralsund, Untere Denkmalschutzbehörde	23.08.2023*	x	
49	Hansestadt Stralsund, Untere Verkehrsbehörde	-		
50	Amt 20, Abt. Haushalt und Finanzplanung	-		
51	Amt 30, Abt. Feuerwehr	17.07.202*		(x)
52	Amt 60, Abt. Liegenschaften	15.12.2023	x	
53	Amt 68, Abt. Grün und Parkanlagen	-		
54	Amt 70, Abt. Schule, Sport und ZGM	-		
55	Amt 70, Klimaschutzbeauftragter	-		
56	Amt 80, Amt für Wirtschaftsförderung/ Stadtmarketing	13.11.2023	x	

[2] Gemeinsame Stellungnahme zum B-Plan Nr. 81 „Sondergebiet Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ + 20. Änderung F-Plan Hansestadt Stralsund

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
57	Amt 10, Gleichstellungsbeauftragte	01.12.2023	x	
58	Amt 60, Behindertenbeauftragte	20.11.2023	x	
	SWS Energie GmbH	-		

- Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme zum Entwurf der 20. Änderung des FNP eingegangen.

(x) Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant, enthält aber Hinweise für den nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 und/oder die Umsetzung

* Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme im Rahmen der Entwurfsbeteiligung eingegangen, daher wurde die Stellungnahme zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.

Die Stellungnahmen der Beteiligten, welche sich zustimmend zur Planung geäußert haben und/oder allgemeine und keine projektspezifischen Hinweise vorgebracht haben (Spalte 1), werden zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise berühren die Belange der 20. Änderung des FNP nicht und stehen den geplanten Darstellungen nicht entgegen. Sie sind daher in der Abwägungstabelle nicht aufgeführt.

Abwägung der abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** mit der dem o.g. beabsichtigt die Hansestadt Stralsund den rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ zu überplanen und die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kraft-Wärmekopplungsanlage mit Solarthermie sowie von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie zu schaffen. Das ca. 13,9 ha große Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich am westlichen Stadtrand und grenzt an die Außenanlegen des Hansedoms an. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Baufläche „Multifunktionshalle“ dar. Im Parallelverfahren soll der FNP den neuen Entwicklungszielen angepasst und für den Bereich eine Sonderbaufläche „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ bzw. „Freizeit“ dargestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachdarstellungen sind richtig.
	Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) nimmt die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Die Planung trägt zur Stärkung und Weiterentwicklung des Infrastruktur- und Wirtschaftsstandortes Stralsund bei (3.2 [6] LEP MV). Weiterhin entspricht die Planung den Programmsätzen 5.3 (1) und 5.3 (9) LEP M-V zu Energie.	Die Bestätigung der Einhaltung der landesplanerischen Ziele wird zur Kenntnis genommen.
	Gemäß der Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Entsprechend sind im weiteren Planungsverlauf die Programmsätze 3.1.3 (1) RREP VP und 3.1.4 (1) RREP VP zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beide Programmsätze sind in der Planung berücksichtigt worden. Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Die Planung steht an diesem Standort der touristischen Entwicklung des großräumigen Entwicklungsraums nicht entgegen. Mit der Änderung des FNP wird die Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet, die aktuell als Ackerfläche und Dauergrünland genutzt werden und die nach RREP in ei-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		nem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft liegen. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen lässt sich aufgrund der Standortanforderungen nicht vermeiden. Für die Flächen liegt bereits die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, die im Änderungsbereich keine Flächen für die Landwirtschaft mehr darstellt. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Der größte Teil des Plangebiets wird somit weiterhin zumindest untergeordnet landwirtschaftlich genutzt. Diese Sachverhalte sind in der Begründung dargestellt.
	Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ i.V.m. der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Die positive landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist Voraussetzung für den Feststellungsbeschluss.
2	**StALU Vorpommern** <u>Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</u> Ich möchte darauf hinweisen, dass die im Planungsbereich gelegenen Flurstücke Ackerland und Grünlandflächen ursprünglich mit einer Bodengüte von teilweise über 50 Bodenpunkten ausgewiesen worden sind. Flurstück 69 mit einer Fläche von 28.473 m² / 54 Bodenpunkte Flurstück 66 mit einer Fläche von 3.794 m²/ 54 Bodenpunkte Flurstück 64 mit einer Fläche von 25.472m² / 52 Bodenpunkte Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen. Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber für die vorliegende Planung hinsichtlich der Ziele der Landesplanung nicht relevant. Da bereits die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kramerhof keine landwirtschaftlichen Nutzungen festsetzte, sondern ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, ist das Umwandlungsverbot für Böden mit einer Wertzahl ≥ 50 gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) nicht einschlägig.
	<u>Abt. Wasserwirtschaft</u> Die in meiner Stellungnahme vom Juli 2023 aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie gegebenen Hinweise behalten ihre Gültigkeit. Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP	Die Hinweise aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie werden zur Kenntnis genommen, sind aber für die vorliegende Planungsebene nicht relevant. Die Stellungnahme vom 19.07.2023 bezieht sich auf den Vorentwurf des nachge-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.	ordneten Bebauungsplans Nr. 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit in Grünhufe“ und wurde bei der Entwurfserarbeitung desselben berücksichtig.
	Altlasten, Boden und Naturschutz Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
	Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagebezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts bestehen keine Bedenken. Ich weise daraufhin, dass sogenannte Power-to-Gas-Anlagen bspw. als Stromspeicher (Elektrolyseanlagen) einer Genehmigung nach dem BImSchG bedürfen, es handelt sich um Anlagen der Nr. 4.1.12 GE des Anhang 1 der 4. BImSchV. Je nach Menge des vorhandenen Wasserstoffs sind bei solchen Anlagen ebenfalls Vorschriften des Störfallrechts (12. BImSchV) einschlägig. Ferner bedürfen Verbrennungsmotoranlagen mit einer Feuerungswärmeleistung ab 1 Megawatt gemäß des Anhang 1 der 4. BImSchV ebenfalls einer Genehmigung nach BImSchG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber für die vorliegende Planungsebene nicht relevant. Ausführungen zum Immissionsschutz sind in der Begründung zum nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 in Teil I Kap. 4.4 enthalten.
18	**Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen** in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt: - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Der Festpunkt befindet sich am Rand des Änderungsbereichs. Der Festpunkt wird im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 dargestellt, maßstabsbedingt aber nicht in der FNP-Änderung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte. Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
28	**Deutsche Telekom Technik GmbH** 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. Gegen die 20. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich erdverlegte, oberirdische und hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus den beigefügten Plänen entnehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Sie werden bei der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit in Grünhufe“ beachtet.
30	**50 Hertz** Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. 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, sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Wir bitten um Beachtung der Ausführungen zu unserer das Plangebiet überquerenden Richtfunkstrecke Lüdershagen - Baltic 1 in der Stellungnahme mit der Reg.-Nr. 2023-003902-TGZ zum zugehörigen Bebauungsplan Nr. 81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe". Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Die Ausführungen in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 werden beachtet. Die im Bebauungsplan Nr. 81 zulässigen Höhen sind für den Richtfunkt unproblematisch. Dies wurde durch die 50Hertz mit Mail vom 17.10.2023 und 21.12.2023 bestätigt. Eine Bauhöhe von bis zu 55 über NHN ist demnach ohne Probleme für den Richtfunk. Auch der seitliche Schutzbereich von 20 m beginnt erst oberhalb von 55 m.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
33	**SWS Energie GmbH** Fachbereich Gas / Fernwärme anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand für Gas- und Fernwärmeversorgungsanlagen aus unserem Stadtkartenwerk. Bei der Planung sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuell gültigen Fassung. Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen. Es erfolgt die wärmeseitige sowie gastechnische Erschließung durch die SWS Energie GmbH. Der vorhanden Leitungsbestand Gas ist vor einer Grundstücksveräußerung zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch eine Dienstbarkeitseintragung zu sichern. Es sind die vorgegebenen Lagen und Höhen entsprechend „Merkblatt“ zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Sie werden, einschließlich der Schachterlaubnis, Lagepläne und Merkblätter, bei der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 81 beachtet.
41	**Wasser- und Bodenverband** meine Stellungnahme vom 21.07.2023 behält weiter Ihre Gültigkeit. Die bestehende Zufahrt von der Straße aus zum Gewässer 2. Ordnung (Mühlengraben) ist in seiner Breite nicht zu reduzieren. Bauliche (z.B. Umzäunungen) oder sonstige Anlagen (Bäume, Sträucher) sind zur Sicherung der maschinellen Gewässerunterhaltung im Bereich der Zufahrt und im Bereich des Fahr- und Ablagestreifens entlang des Gewässers auf einer Breite von 7 m grundsätzlich nicht zu errichten/ zu pflanzen. Im Einzelfall ist dies mit dem Verband vorab abzustimmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Die Hinweise sind auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 81 bereits berücksichtigt, zu dem die Stellungnahme wortgleich eingegangen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens. Dieser wurde bereits aufgrund der Stellungnahme vom 21.07.2023 aufgenommen.
	Hinweis: Durch die Errichtung eines Amphibienzaunes ist die Zuwegung zum und entlang des Gewässers bereits zeitlich eingeschränkt – eine Abstimmung vorab ist mit unserem Verband nicht erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, entspricht aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Die Stellungnahme wurde an die SWS Energie als Vorhabenträgerin übermittelt und es fand daraufhin eine direkte Abstimmung mit dem WBV statt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Derzeit ist die Auffahrt weitestgehend unbefestigt. Sollte eine Befestigung im Zufahrtsbereich/Fahr- und Ablagestreifens geplant werden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass auch weiterhin eine Befahrung mittels Kettenbaggertechnik (25 t) gesichert werden muss. Im Detail sollte eine Veränderung im Zufahrtsbereich zum Gewässer mit unserem Verband abgestimmt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Die Hinweise sind auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 81 bereits berücksichtigt, zu dem die Stellungnahme wortgleich eingegangen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens.
	<u>Hinweis:</u> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind erneut zur Stellungnahme beim Verband vorzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 81 enthalten und wurden somit dem WBV zu Stellungnahme vorgelegt. Zusätzlich fand zu den externen Kompensationsmaßnahmen am 13.12.2023 eine telefonische Abstimmung statt. Bei der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 81 wird bei Betroffenheit eine Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes stattfinden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet keine erneute Beteiligung statt.
	<u>Ergänzung vom 13.12.2023</u> Im Bereich der geplanten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung – siehe Gewässerbestand in der Anlage. Durch die geplanten Maßnahmen an bzw. in unmittelbarer Nähe des Gewässers darf die Unterhaltung nicht erschweren oder gar unmöglich machen. Da zum Teil auch ein verrohrter Gewässerabschnitt betroffen ist, besteht bei einer Bepflanzung im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe der Verrohrung die Gefahr von Wurzeleinwüchsen. Aus diesem Grund ist ein mindestens 20 m Abstand zur Verrohrung (vom Rohrscheitel gemessen – gesamter Pflanzverbotsstreifen 40 m) von Bepflanzungen frei zu halten. Bei einer Überbauung der Rohrleitung weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sich der dann unter dem Weg + Bankettbereich befindliche Rohrabschnitt als Durchlass in die Unterhaltungslast des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Bei der Konzipierung der Maßnahmen war der Gewässerbestand bekannt. Die Vorgaben werden bei der Umsetzung beachtet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Wegebaulastträgers übergeht und Mehraufwendung die dem Verband bei der Sicherung des Wasserabflusses in diesem Bereich zukünftig entstehen als Mehrkosten zu erstatten sind. Ich bitte Sie die bei den geplanten Maßnahmen MD und WD 2 zu beachten.	
	<u>Anmerkung:</u> Aus dem Übersichtsplan „Erholungslandschaft“ Devin war eine weitere Maßnahme mit der Bezeichnung M RD zu entnehmen, deren konkreter Inhalt aber aus den vorgelegten Unterlagen nicht näher ersichtlich war. Wir weisen hier vorsorglich darauf hin, dass bei der Maßnahme der Graben 13 (Deviner Bach) betroffen ist. Wir bitten daher bei geplanter Umsetzung der Maßnahme M RD frühzeitig um Kontaktaufnahme mit unserem Verband um mögliche Betroffenheiten abzustimmen. In diesem Bereich kommt es aufgrund von naturschutzrechtlichen Vorgaben (Anstau des Gewässers mittels Sandsackstau) zu einer Vernässung der angrenzenden Gebiete, die eine Unterhaltung des Gewässers seit Jahre unmöglich macht. Dies könnte ggf. Auswirkungen auf die Umsetzung der Maßnahme M RD haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Diese Maßnahme ist auch keine externe Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 81, sondern in der Begründung lediglich nachrichtlich mit dargestellt. Bei der Vorbereitung der Umsetzung weiterer Maßnahmen der Erholungslandschaft Devin wird eine Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes stattfinden. Die standörtlichen Gegebenheiten werden berücksichtigt.
	<u>Stellungnahme vom 21.07.2023</u> unmittelbar am südöstlichen Rand des Flurstücks 71 (G3) grenzt ein Gewässer 2. Ordnung (Graben 2-Mühlgraben), welches sich in der Unterhaltungslast unseres Verbandes befindet. Die bestehende Zufahrt von der Straße aus zum Gewässer ist in seiner Breite nicht zu reduzieren. Bauliche (z.B. Umzäunungen) oder sonstige Anlagen (Bäume, Sträucher) sind zur Sicherung der maschinellen Gewässerunterhaltung im Bereich der Zufahrt und im Bereich des Fahr- und Ablagestreifens entlang des Gewässers auf einer Breite von 7 m grundsätzlich nicht zu errichten/ zu pflanzen. Im Einzelfall ist dies mit dem Verband vorab abzustimmen, Derzeit ist die Auffahrt weitestgehend unbefestigt. Sollte eine Befestigung im Zufahrtsbereich/Fahr- und Ablagestreifens geplant werden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass auch weiterhin eine Befahrung mittels Kettenbaggertechnik (25 t)	s.o. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen aber nicht der Maßstabsebene des FNP. Es wurde ein entsprechender Hinweis zur Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens in den Bebauungsplan Nr. 81 aufgenommen. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 81 enthalten und wurden somit dem WBV zu Stellungnahme vorgelegt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	gesichert werden muss. Im Detail sollte eine Veränderung im Zufahrtsbereich zum Gewässer mit unserem Verband abgestimmt werden. Hinweis: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind erneut zur Stellungnahme beim Verband vorzulegen.	
45	**Landkreis Vorpommer-Rügen** **Der Landrat**	
	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine rund 14,5 ha große Fläche, auf der die Errichtung einer Stadthalle geplant war. Diese Fläche hat zur Gemeinde Kramerhof gehört und grenzt an die Fläche des Freizeitbades „Hansedom“. Durch einen Flächentausch wurde diese Fläche der Hansestadt zugeordnet. Geplant ist die Errichtung einer Anlage für die Kraft-Wärme-Kopplung in Verbindung mit Solarthermie. Außerdem sollen Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie hier angesiedelt werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiet Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ aufgestellt. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Sachdarstellung ist zutreffend.
	Wasserwirtschaft Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf den gesamten Grundwasserkörper erwartet, welche zu einer Verschlechterung des Zustandes führen könnten. Im Maßnahmenprogramm des Grundwasserkörpers Stralsund sind keine Maßnahmen ausgewiesen, welche gegen die geplanten Vorhaben, welche im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes stehen, sprechen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Ausführungen zur stadttechnische Ver- und Entsorgung sind dem Bebauungsplan Nr. 81 zu entnehmen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Südlich des Geltungsbereiches fließt der nach WRRL berichtspflichtige Stralsunder Mühlgraben (NVPK-0800). Lediglich ein verrohrter Teilabschnitt, im Bereich der K26, liegt innerhalb der Änderungsfläche. Ansonsten verläuft die Geltungsbereichsgrenze mit einem Abstand von 5 bis rund 80 m nördlich des Oberflächenwasserkörpers. Somit liegt das Vorhaben außerhalb des nach dem WHG vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens (5 m), jedoch bereichsweise innerhalb des nach WRRL ausgewiesenen Gewässerentwicklungsraumes (pauschal, 15 m beidseits des Gewässers). Die Änderung des Flächennutzungsplans steht den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 WHG in Bezug auf den Stralsunder Mühlgraben nicht entgegen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung innerhalb des Änderungsgebietes ist aktuell nicht gesichert und ist im nachfolgendem B-Planverfahren sicherzustellen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Bezogen auf den Umweltbericht wird den Ausführungen zum Schutzgut Wasser seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen gefolgt.	
	<u>Naturschutz</u> Durch die untere Naturschutzbehörde ergehen folgende Hinweise, die in der Überarbeitung berücksichtigt werden müssen: 1. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ verringert. Es sind an anderer Stelle im FNP der Hansestadt Stralsund Flächen auszuweisen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind bzw. diesen Zweck erfüllen werden durch geplante Maßnahmen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der vorbereitete Eingriff wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der vorherigen Darstellung als Sondergebiet Multifunktionshalle ebenfalls verringert. Der FNP enthält zudem im Stadtgebiet umfangreiche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Aufforstungen im Umfeld des Voigdehäger Teichs), so dass keine zusätzlichen Flächendarstellungen erforderlich sind. Im Zuge der Umsetzung über den Bebauungsplan Nr. 81 erfolgen, neben internen Maßnahmen, auch externe Kompensationsmaßnahmen in der Erholungslandschaft Devin.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	2. gesetzlich geschützte Biotope: In der geplanten Änderung des FNP sind diese im Moment mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)“ dargestellt. Es ist die Signatur „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4 BauGB)“ für die Biotope zu verwenden, die umgebenden Maßnahmenflächen sind mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)“ darzustellen. Es ist ein Verbund der beiden Biotope zu schaffen und auch im FNP darzustellen. Der Bereich zwischen den beiden Biotopen ist aus der Sonderbaufläche herauszunehmen und als Maßnahmenfläche für den Naturschutz auszuweisen.	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Aussage, dass die Biotope nicht mehr als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes dargestellt sind, ist unzutreffend. Es ist maßstabsbedingt eine Darstellung durch Symboleintrag (B) ohne Flächendarstellung erfolgt. Dies ist angesichts des nicht flächenscharfen Charakters der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der geringen Flächengrößen sachlich richtig und allgemein üblich. Zudem wird ein zusätzliches geschütztes Biotop berücksichtigt, das zwischenzeitlich entstanden ist. Die vorhandenen Feuchtbiotope sind in ihrer Ausdehnung dynamisch und nicht statisch. Es wurden umgebende „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)“ dargestellt, welche Ausbreitungsmöglichkeiten für die vorhandenen Biotope schaffen. Dies wird im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 konkretisiert. Der Bereich zwischen den beiden Biotopen wird nicht aus der Sonderbaufläche herausgenommen. Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 wird aber deutlich, dass hier nur ein temporärer Eingriff erfolgen wird (Verlegen von Leitungen). Nach Fertigstellung der Solarthermieanlage wird dieser Bereich in die extensive Grünlandnutzung einbezogen.
	3. Der Landschaftsplan ist auf diesen Bereich auszuweiten. Dieser Bereich des Stadtgebietes der Stralsund ist bisher nicht in den Landschaftsplan integriert. Landschaftspläne sind gemäß § 11 Abs. 2 NatSchAG M-V von den Gemeinden zu erarbeiten und bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung beizufügen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß 5 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7g Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Mit einem aktuellen Landschaftsplan besteht die Chance, frühzeitig, Ökonomisch und zeitsparend die naturschutzfachlich bedeutsamen Entwicklungen und Erfordernisse in der Gemeinde in den Blick	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Für die Gemeinde Kramerhof liegt kein Landschaftsplan vor. Eine Fortschreibung bzw. Ergänzung des Landschaftsplans um die eingegliederten Flächen wird im Rahmen einer noch ausstehenden Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund unter Einbeziehung der im Umfeld geplanten Etablierung eines „Klimaparks“ (vgl. Kap. 2.2.4 in Teil II der Begründung) erfolgen. Der Erläuterungsbericht des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund enthält zu ausgewählten Themen textliche Aussagen und Darstellungen in einer Textkarte zum Umfeld der Hansestadt Stralsund und damit auch für den Änderungsbereich. Diese

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	zu nehmen und bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	sind in Kap. 2.2.3 in Teil II der Begründung (Umweltbericht) dargestellt. Aussagen zum aktuellen Zustand von Natur und Landschaft und der zu erwartenden Auswirkungen auf diesen sind dem Umweltbericht in Teil II zu entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof bereits als Sondergebiet Multifunktionshalle dargestellt ist und die mit der 20. FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben mit vergleichsweise geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert.
	4. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind die notwendigen Kompensationsflächen für das B-Plan-Verfahren zu bestimmen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt (s. o). Im Zuge der Umsetzung über den zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 81 erfolgen, neben internen Maßnahmen, auch externe Kompensationsmaßnahmen in der Erholungslandschaft Devin. Grundlage dafür ist eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
	5. Einer Auseinandersetzung mit den Belangen des Biotop-, Baum- und des Artenschutzes (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplan Nr. 81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe" wird zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
	6. Der besondere Artenschutz wird durch das Änderungsverfahren nicht abschließend bearbeitet und muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der zuständigen UNB abgearbeitet werden. Es wird die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags notwendig. Dieser wurde für den B-Plan 81 erstellt und wird in diesem Verfahren geprüft. Der gesetzliche Artenschutz ist bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben unmittelbar im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten.	Die Sachdarstellungen sind richtig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 fand eine intensive Abstimmung mit der UNB zum Artenschutz statt.
	Aus Sicht des Brandschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird im Bebauungsplan Nr. 81 behandelt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
51	**Amt 30, Abt. Feuerwehr** Vonseiten der Berufsfeuerwehr ergeben sich zum o. g. Bauvorhaben folgende Punkte: In „Begründung zum Vorentwurf“ Stand Juli 2023: Erschließung - Verkehrliche Erschließung - Gebäude über 8 m Brüstungshöhe benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090). Sind diese Stell- und Anleiterflächen auch auf öffentlichen Verkehrswegen, dürfen diese nicht durch Bäume, KFZ Parkplätze oder andere Gegenstände verbaut werden. Vorgesehene Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst sollten entsprechend durch gekennzeichnete Parkflächen bzw. Kennzeichnung von frei zu haltenden Flächen freigehalten werden. - Löschwasser - Die Bereitstellung von Löschwasser im geplanten Gebiet ist im Vertrag zwischen der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) und der Hansestadt Stralsund geregelt. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen von Gebäuden 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.	Die Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 81 berücksichtigt. Hierzu fand am 01.08.2023 eine Abstimmung der Brandschutzbelange zwischen der SWS Energie als Vorhabenträgerin und der Berufsfeuerwehr HST statt.

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 26.10.2023

Zu TOP: 4.1
3D Schriftzug "Stralsund"

Frau Löffler gibt einführende Worte und teilt mit, dass seit 2020 ein Beschluss der Bürgerschaft vorliegt. Darin wird der Oberbürgermeister beauftragt zu prüfen, inwieweit die Umsetzung eines 3D Schriftzuges auf der Nördlichen Hafeninsel (Steinerne Fischbrücke) möglich wäre.
Sie fügt hinzu, dass verschiedene in Frage kommende Standorte geprüft wurden. Der Standort aus dem Beschluss wurde zunächst als erstes geprüft, durch die Einbeziehung verschiedener Ämter stellte sich aber heraus, dass dieser Standort nicht in Frage kommt. Der Grund sei, dass es zu viele Flächenbedarfe gebe, wie z.B. für große Veranstaltungen, Hafennutzungen, Feuerwehrzufahrten sowie Außenbereiche der Gastronomie.
Im Januar 2022 kam die Thematik erstmalig während der Vorhabenliste zur Sprache. Daraufhin hat die Verwaltung nach weiteren geeigneten Standorten in Altstadtnähe gesucht.

Frau Löffler erwähnt, dass sich die Beteiligten tiefgründig mit der Thematik beschäftigt haben. Anhand einer Präsentation stellt sie dar, was unter einem Schriftzug zu verstehen sei.
Diese wird dem Protokoll als Anlage beigefügt. Sie erklärt, dass die Schriftzüge aus verschiedenen Materialien und Schriftformen bestehen können, z.B. aus Kunststoff, Stahl und Holz.
Es sind unterschiedliche Positionen möglich, z.B. inliegend als Sitzmöglichkeiten, als Poller oder als stehende Variante.
Frau Löffler erklärt weiter, dass ein stehender Schriftzug mit einem pflegeleichten Material infrage kommen würde.
Ein favorisierter und empfehlenswerter Standort aus Sicht der Verwaltung sei Am Fischmarkt. Aufgrund der Tatsache, dass sich an dem Standort in der Vergangenheit eine Zimmerei befunden hat, würde sich das Material Holz für den Schriftzug gut eignen.

Herr Dr. Raith fügt ergänzend hinzu, dass es auch verwaltungsintern unterschiedliche Vorstellungen gab und es grundsätzlich unmöglich sei, jeden zufrieden zu stellen.

Herr Gottschling erkundigt sich, ob in den Besprechungen der Gedanke aufkam, den Schriftzug auf oder an Gebäuden zu montieren. Er erwähnt, dass in seinen Augen das Volkswerft-Hochhaus eine gute Location wäre.

Frau Löffler antwortet auf die Frage, dass es die Überlegung gab, den Schriftzug auf Gebäuden zu platzieren. Sie fügt hinzu, dass dies nicht der Gedanke des Antragstellers sei, weshalb eine andere Entscheidung getroffen wurde. Auch, um den Schriftzug als Fotomotiv nutzen zu können.

Herr Bauschke beantragt die Verweisung des vorgestellten Ergebnisses zu dem Antrag zur Beratung in die Fraktionen.

Die Ausschussmitglieder folgen diesem Vorschlag.

Das Thema wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut im Ausschuss beraten.

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

Stralsund, 16.01.2024

TOP Ö 4.4



MobiHUB Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur · Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ausgangslage:

- Baulücke im Quartier 9, Mühlenstraße, derzeit mit den statischen und fehlenden finanziellen Voraussetzungen keine Wohnbebauung umsetzbar
- Fehlende Parkplätze für Bewohner und Gewerbetreibende









Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm
„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren



Auszug B-Plan Nr. 109 „Mühlenstraße/ Knieperwall“



Derzeit nicht realisierbare Wohnbebauung, Planung 2019



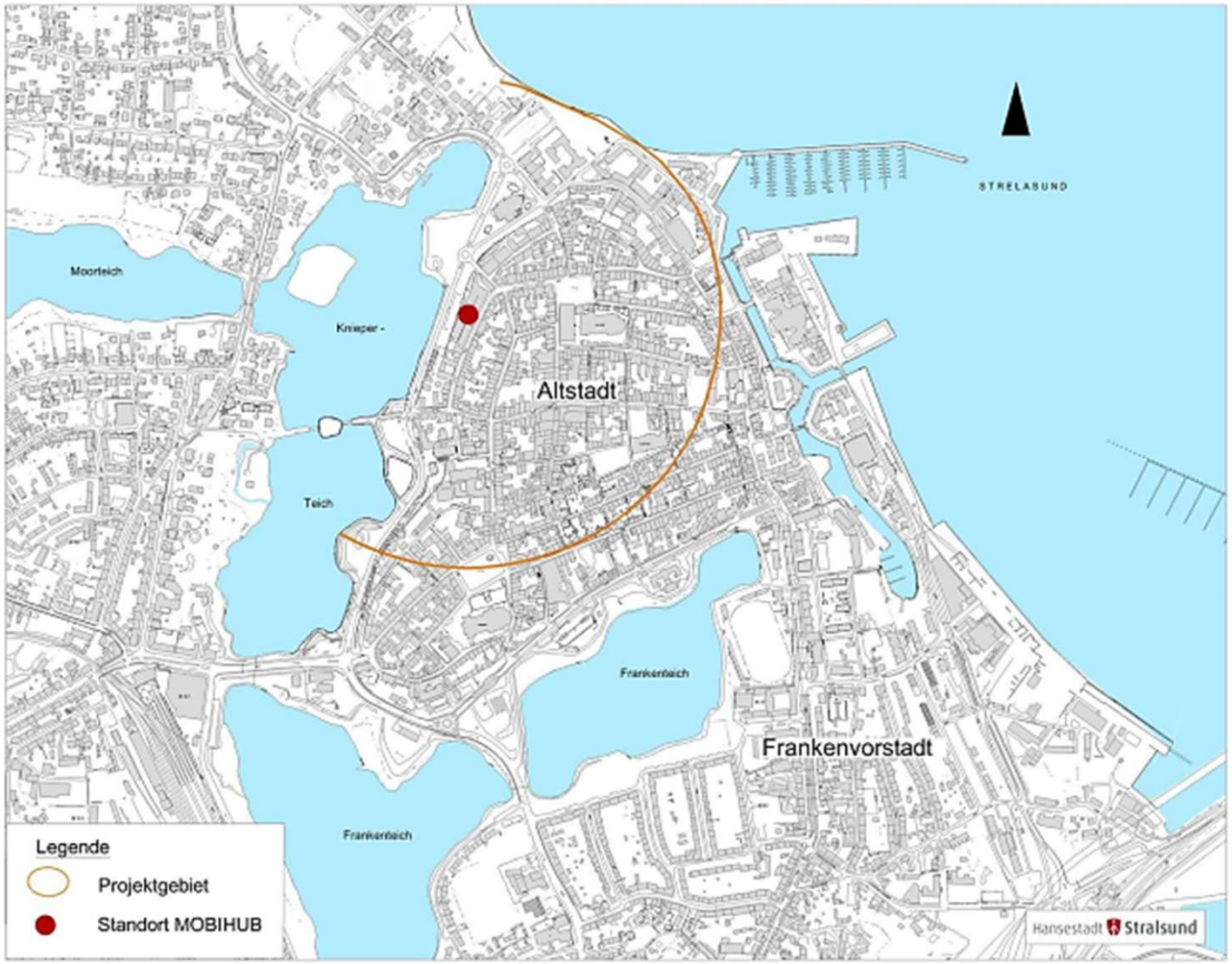
Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Einzugsbereich:



Karte 1: Projektgebiet im 500 m Radius um den geplanten Mobility-Hub

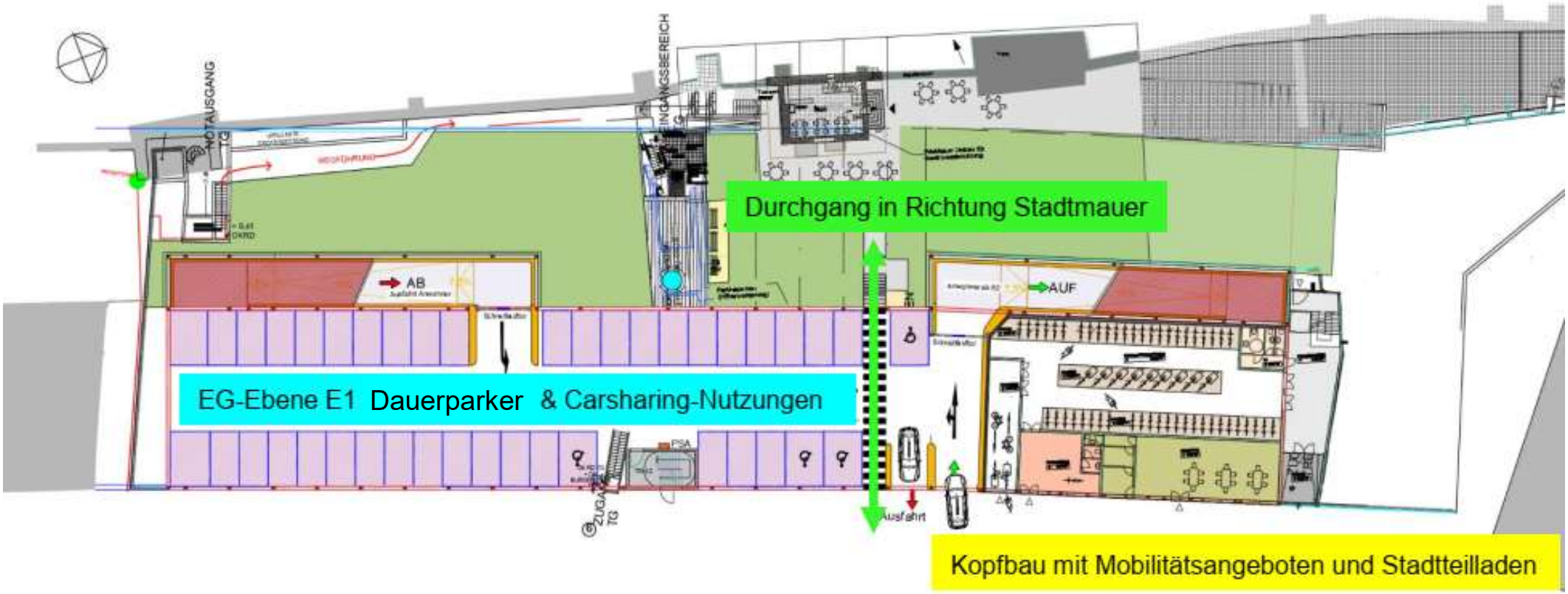
Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB



HÜLSMANN GIVT Planning Services for Parking

Hansestadt Stralsund

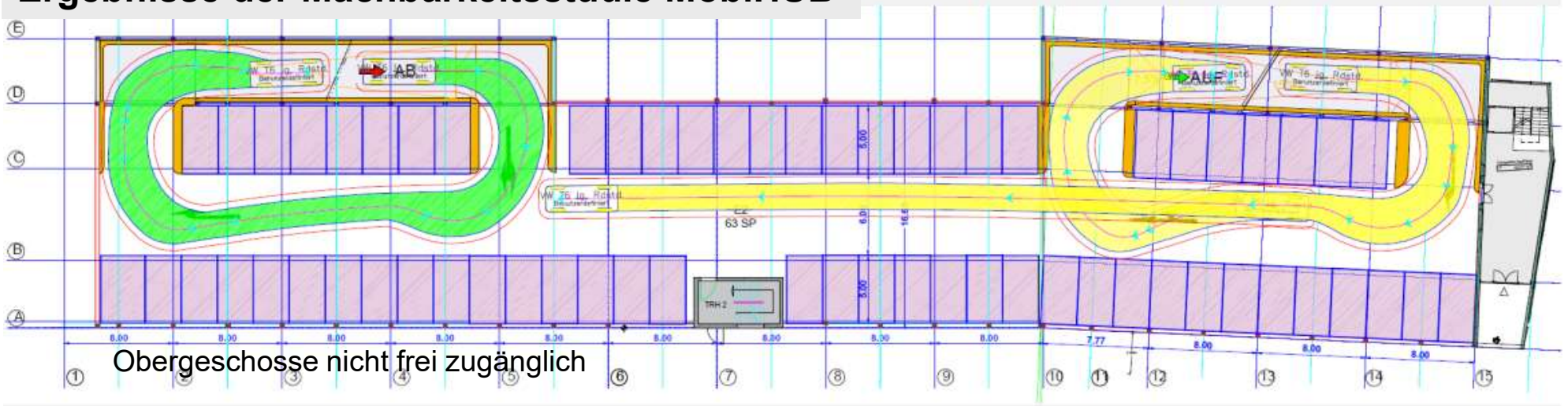
Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB

Grundrisse Regelgeschosse



Obergeschosse nicht frei zugänglich

Bereich	Pkw-Stellplätze	Mögliche Nutzungen
Ebene 1	41	Stellplätze für Kurzparker (Parkschein) und Carsharing
Ebene 2	63	Stellplätze für Anwohner und Anlieger (Dauerparker)
Ebene 3	63	Stellplätze für Anwohner und Anlieger (Dauerparker)
Ebene 4 (frei bewittert)	68	Stellplätze für Anwohner und Anlieger (Dauerparker)
Gesamt bei 3 Ebenen	**172**	dv. 131 Stellplätze für Anwohner und Anlieger (Dauerparker)
Gesamt bei 4 Ebenen	**235**	dv. 194 Stellplätze für Anwohner und Anlieger (Dauerparker)

HÜLSMANN GIVT Planning Services for Parking

Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB



Grundriss EG – Tragwerksplanerische Aspekte

HÜLSMANN GIVT Planning Services for Parking

Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

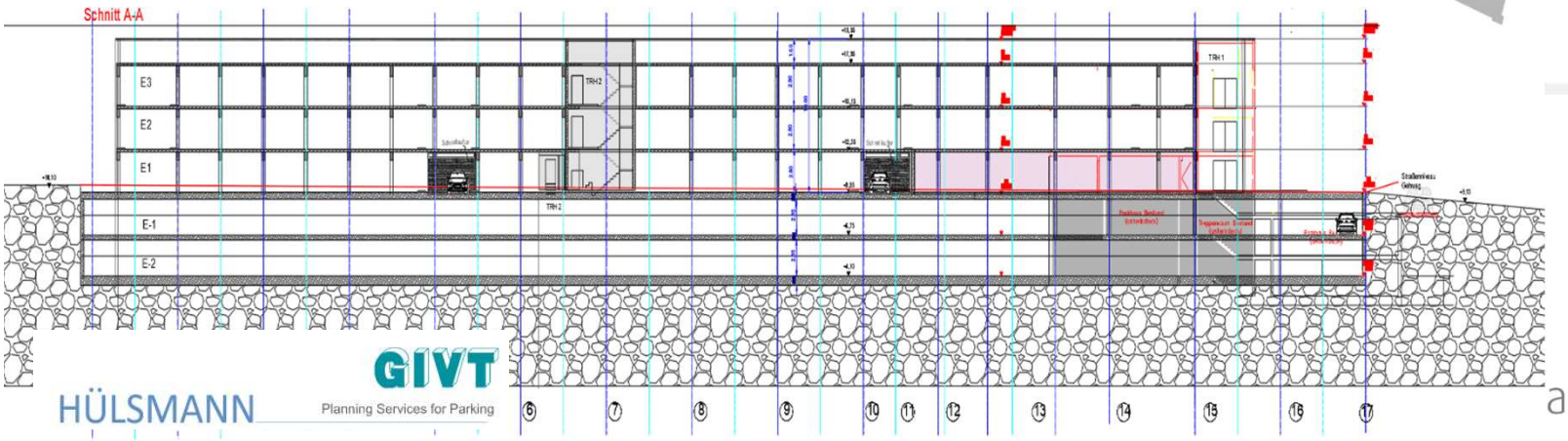
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB



Schnitte durch den MobiHUB mit offener, frei bewitterter Parkebene und einer Fassadenhöhe von ca. 10 m



HÜLSMANN

GIVT Planning Services for Parking

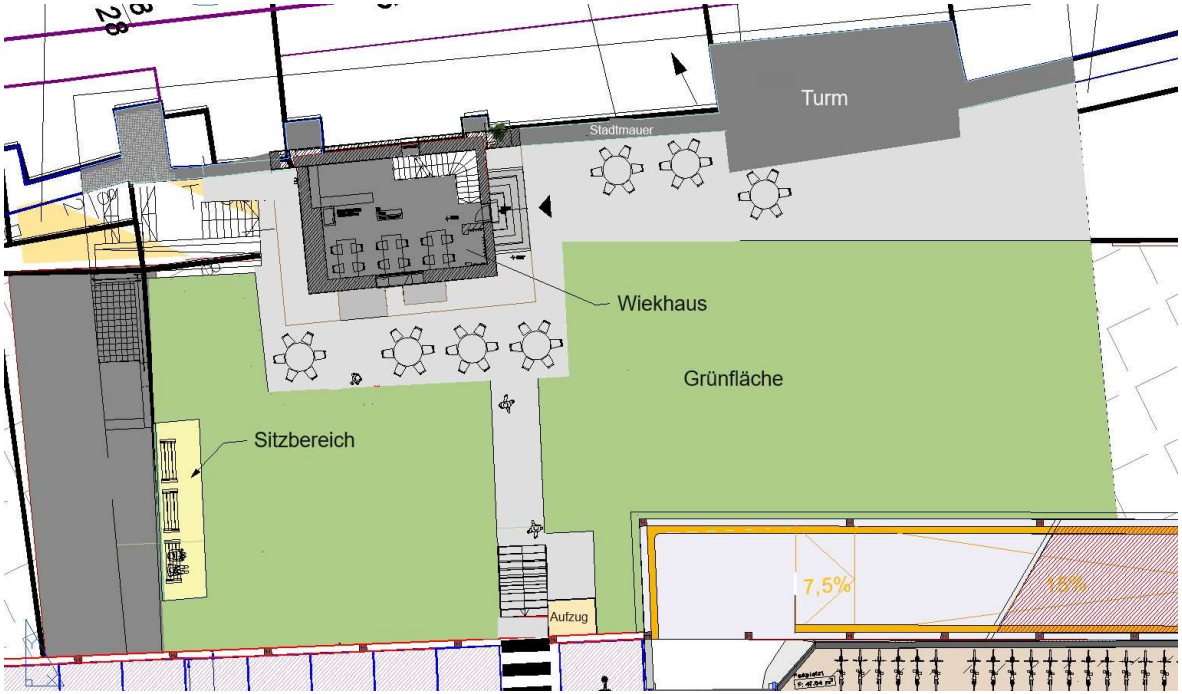
ansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB



Ideen für eine gastronomische Nutzung im Wiekhaus + Freiflächengestaltung

HÜLSMANN

GIVT Planning Services for Parking

Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB





Visualisierung 4-geschossige Quartiersgarage

HÜLSMANN GIVT Planning Services for Parking

Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie MobiHUB

Technische Anforderungen an die Parkhausfassade:

- Offene Fassade
- Absturzsicherung
- Unterstützung der Entrauchung
- Effektiv wirksamer Luft-Strömungsquerschnitt
- Schalldämmmaß
- Blendschutz
- Regenschutz

Fassadenwettbewerb in 2024 geplant!





Beispiele Parkhäuser Teltow sowie Rostock

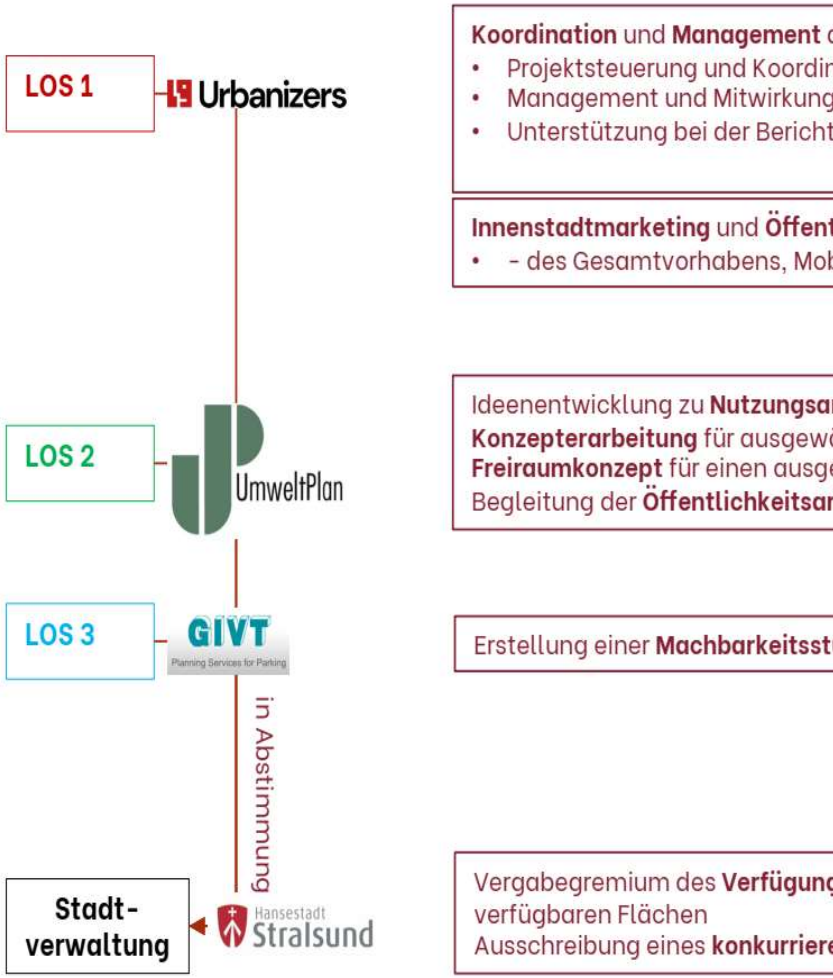
HÜLSMANN GIVT Planning Services for Parking

Hansestadt Stralsund

Projekt MobiHUB Stralsund
gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren



Koordination und **Management** des Gesamtprojektes
- Projektsteuerung und Koordination des Gesamtprojektes
- Management und Mitwirkung bei dem Verfügungsfonds
- Unterstützung bei der Berichterstattung zum Projekt

Innenstadtmarketing und **Öffentlichkeitsarbeit**
- - des Gesamtvorhabens, Mobihubs und ausgewählter (Straßen)Räume

Ideenentwicklung zu **Nutzungsangeboten** und **Ausstattungselementen** im öffentlichen Freiraum
Konzepterarbeitung für ausgewählte, vom ruhenden Verkehr entlastete Straßen
Freiraumkonzept für einen ausgewählten Quartiersinnenhof
Begleitung der **Öffentlichkeitsarbeit**

Erstellung einer **Machbarkeitsstudien** für den Mobihub & **Vorplanungen**

Vergabegremium des **Verfügungsfonds** zur finanziellen Unterstützung von (temporären)Aktionen auf neu verfügbaren Flächen
Ausschreibung eines **konkurrierenden Verfahrens zur Fassadengestaltung**

Weiteres Vorgehen in 2024

- Fassadenwettbewerb MobiHUB (Mehrfachbeauftragung)
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Workshops, Stadtspaziergang, Ausstellung etc.…
- Gestaltungskonzept Straßenräume und Quartiersinnenbereiche…
- Kultur, Kunst und sonstige Aktionen im öffentlichen Raum…

Hansestadt Stralsund