

Bekanntmachung

Die Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 29.02.2024 statt.

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 25.01.2024
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 84 „Feuerwehr Feldstraße“ der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0093/2023
 - 3.2 Bebauungsplan Nr.81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0004/2024
 - 3.3 Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung
Vorlage: B 0009/2024
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
 - 4.1 Garagennutzungsentgelt
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0005/2023
 - 4.2 Erschließungskonzept Knieper Vorstadt - Knieper West III
 - 4.3 Sensibilisierung von Rad- und Autofahrer:innen an und auf dem Radfahrstreifen (Prüfergebnis Beschluss 2022-VII-10-0978)
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 7 Unterrichtung gemäß § 38 (5) KV MV
- 8 Beratung zu aktuellen Themen
- 8.1 Auswertung 70+ Ticket
- 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 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 25.01.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Jürgen Suhr

Mitglieder

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

Vertreter

Herr Jörg Schulz

Vertretung für Herrn Thomas Haack

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch
Frau Dr. Sonja Gelinek
Frau Kirstin Gessert
Herr Peter Harder
Frau Beate Löffler
Frau Heide Niemann
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Frau Antje Wunderlich

Gäste

Herr Peter Mühle

Tagesordnung:

- 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
- 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

Aus terminlichen Gründen bittet die Verwaltung darum, den TOP 4.4. vorzuziehen. Der Tagesordnungspunkt wird auf TOP 4.1 vorgezogen.

Die Änderung in der Tagesordnung bleibt von der Protokollierung unberührt.

Die geänderte Tagesordnung wird bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 30.11.2023

Die Niederschrift der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 30.11.2024 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

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

Herr Suhr bezieht sich auf Seite 381 des Haushaltsplans (TH 14) und fragt nach den gravierenden Unterschieden in den einzelnen Jahresscheiben, bezogen auf die Amtsleitung und die Städtebauförderung.

Weiter erfragt der Fraktionsvorsitzende, ob keine Gelder für die Begutachtung der städtischen Gebäude im Hinblick auf deren energetische Sanierung in den Haushalt eingestellt wurden.

Als drittes erkundigt sich Herr Suhr, ob in Bezug auf Radwegeneu- und -ausbau nicht mehr geplant wird, da er bis auf zwei Maßnahmen keine längerfristigen Ansätze im Haushaltsplan finden konnte.

Auf die erste Frage antwortet Herr Dr. Raith, dass es sich bei dem Aufwuchs von Personalkosten im Bereich der Amtsleitung nicht um einen realen Aufwuchs, sondern um eine Umstrukturierung in den Sekretariaten und einer Neuuzuordnung im Haushaltsplan handelt.

Zur Erfassung des Sanierungsbestandes der städtischen Gebäude führt Frau Dr. Gelinek aus, dass das Amt 70 eine Einsparvorgabe von zusätzlichen 2,1 Mio. € erhalten hat. Es sollen jetzt für die Stadt typische Gebäude erfasst werden, um so die Begutachtung eventuell selbst vornehmen und den hohen Kostenanteil einsparen zu können. Die Erfassung erfolgt durch Dienstleister, deshalb finden sich die Gelder dafür im Bereich Sach- und Dienstleistungen und sind nicht als gesonderter Posten aufgeführt.

Bezogen auf die Frage zum Radwegeneubau erklärt Herr Bogusch, dass aus finanziellen und personellen Gründen nur zwei Maßnahmen in den Haushalt aufgenommen worden sind.

Die Maßnahme im Schwarzen Weg soll in diesem Jahr begonnen werden
Der Fördermittelantrag für den Umbau der Barther Straße soll in Kürze gestellt werden.
Außerdem soll der Umbau des Knotenpunktes Friedrich-Engels-Straße / Knieperdamm in Angriff genommen werden.

Es soll noch einmal eine Stelle als Straßen- und Verkehrsplaner ausgeschrieben werden, auf vorherige Ausschreibungen gab es keine Bewerbungen.

Weiterhin ist im Haushalt ein Ansatz von 30.000 € für Ausbesserungen vorgesehen.

Herr Suhr bemängelt, dass in der mittelfristigen Planung keine Maßnahmen für den Radwegeausbau benannt sind. Dazu erklärt Herr Bogusch, dass abgewartet werden muss, wie sich die Fördermittellandschaft entwickelt. In der Haushaltsplanung für das nächste Jahr sollen wieder Maßnahmen benannt werden.

Es gibt keine weiteren Fragen zur Vorlage.

Herr Bauschke stellt die Vorlage B 0096/2023 zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0096/2023 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 3 Stimmenthaltungen

zu 3.2 Bebauungsplan Nr. 89 "Weidenkultur" - Aufstellungsbeschluss Vorlage: B 0094/2023

Frau Gessert erklärt, dass es sich um ein Plangebiet in der Tribseer Vorstadt im Stadtgebiet Schrammsche Mühle handelt. Die Fläche ist ca. 1,5 ha groß und es befinden sich verschiedene Bestandsnutzungen im Plangebiet. Da sich die Fläche bauplanungsrechtlich im Au-

ßenbereich befindet, liegt nach § 35 Baugesetzbuch nur eingeschränktes Baurecht vor. Der Großteil der Flächen befindet sich in städtischem Eigentum.

Planungs- und Entwicklungsziel für die Fläche ist, die Stärkung des Grünverbundes im Landschaftsraum durch den Rückbau der ehemaligen Landwirtschaftshalle. Dadurch erfolgt die Stärkung eines Hauptgrünzuges innerhalb der Stadt. Weiterhin soll die Stärkung der Gewerbenutzung erfolgen, die auf vorgeprägten Flächen bereits vorhanden ist.

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan stellen den Geltungsbereich grün dar.

Da nur eine Fläche von 7.000 m² als Baufläche ausgewiesen werden soll und damit die darstellbare Größe im Flächennutzungsplan unterschritten wird, soll der Flächennutzungsplan nicht angepasst werden.

Herr Suhr erkundigt sich, ob es möglich wäre, die Halle auch ohne B-Plan zurückzubauen. Herr Dr. Raith erklärt, dass der Rückbau der Halle Kosten verursacht, die durch den B-Plan möglichst ausgeglichen werden sollen. Außerdem möchte sich ein ansässiger Gewerbebetrieb erweitern, um eine Fläche, die noch der Stadt gehört. Das Vorhaben soll möglichst kostenneutral umgesetzt werden.

Frau Gessert stellt klar, dass für das Vorhaben gesichertes Baurecht hergestellt werden muss, was nur über einen B-Plan möglich ist.

Abschließend erkundigt sich Herr Suhr, warum in dem Bereich kein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt wird. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wäre nur dann sinnvoll, wenn es sich lediglich um zwei Grundstücke in der Fläche handeln würde. Diese Variante hätte auch den Nachteil, dass die Fläche ausschließlich an den Gewerbebetrieb verkauft werden könnte.

Durch einen angebotsbezogenen Bebauungsplan ist es möglich, die Fläche öffentlich auszusprechen und so den bestmöglichen Preis zu erzielen.

Zur Grünflächenentwicklung skizziert der Leiter des Amtes 60, dass durch den Rückbau der Halle der Zugang zum dahinterliegenden Grünbereich ermöglicht werden und zwei Wege geschaffen werden sollen. So soll eine Durchwegung von der Weidenkultur zur Rostocker Chaussee entstehen. Der Amtsleiter macht deutlich, dass es sich bei der Maßnahme um einen Teil eines Grünflächenkonzeptes handelt.

Da es keine weiteren Fragen zur Vorlage gibt, stellt Herr Bauschke diese zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0094/2023 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

**zu 3.3 Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0002/2024**

Frau Wunderlich erklärt, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der im 13a Verfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt wird. Auch wenn keine frühzeitige Beteili-

gung der Öffentlichkeit erforderlich gewesen wäre, hat die Verwaltung sich für ein zweistufiges Verfahren entschieden, da es viele Belange gab, die berücksichtigt werden mussten. Die Gebietskategorie wurde nicht festgesetzt, womit ein einfacher B-Plan ausreicht.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zur Vorlage-

Herr Jörg Schulz hat den Sitzungssaal verlassen und ist zur Abstimmung nicht anwesend.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0002/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.4 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Fläche nördlich des Mühlgrabens, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 0001/2024**

Herr Dr. Raith erläutert die Vorlage.

Es wurde bereits eine Teilbaugenehmigung für die Erdbauarbeiten erteilt, auch aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen. Die Pappeln wurden ebenfalls abgenommen und erste Artenschutzmaßnahmen ergriffen.

Es gibt keine Fragen zur Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0001/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 3D-Schriftzug

Herr Bauschke leitet in die Thematik ein und nimmt Bezug auf die bisherigen Beratungsergebnisse.

Aus der Beratung innerhalb der Fraktion CDU/FDP zu einem 3-D-Schriftzug informiert Herr Bauschke, dass empfohlen wird, sowohl die stationäre als auch die mobile Variante weiterzuverfolgen.

Als positiven Aspekt der mobilen Variante führt Herr Bauschke an, dass dieser bei verschiedenen Veranstaltungen zum Einsatz kommen könnte. Daher regt er an, diese Variante weiter zu prüfen, ggf. in Kooperation mit ansässigen Unternehmen.

Gleichwohl hat sich die Fraktion CDU/FDP zunächst für die stationäre Variante im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Fischmarkt ausgesprochen.

Herr Suhr berichtet, dass die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI die stationäre Variante am Fischmarkt präferiert. Die mobile Variante sei aufgrund des beschriebenen Versetzungsaufwands erstmal nicht näher betrachtet worden.

Für die Fraktion AfD dankt Herr Grösser der Verwaltung für den betriebenen Aufwand im Zuge der Prüfung der Angelegenheit. Er führt aus, dass der 3-D-Schriftzug für nicht erforderlich gehalten werde. Dieser führe nicht zu mehr Touristen in der Stadt, außerdem verweist Herr Grösser auf die Haushaltslage der Hansestadt Stralsund. Die Fraktion AfD lehne die Umsetzung eines 3-D-Schriftzuges ab.

Herr Schulz bestätigt für die Fraktion Bürger für Stralsund die Einschätzung zur Haushaltslage. Die Idee sei grundsätzlich sympathisch und könnte gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden.

Herr Gottschling berichtet, dass die Thematik in der Fraktion DIE LINKE./SPD nicht tiefgründig diskutiert wurde. Seine Fraktion stehe einem 3-D-Schriftzug jedoch nicht ablehnend gegenüber. Die finale Entscheidung für oder gegen eine der Varianten hänge auch von der finanziellen Belastung für die Hansestadt Stralsund ab.

Herr Bauschke fasst zusammen, dass sich die befürwortenden Wortmeldungen für eine stationäre Variante auf dem Fischmarkt aussprechen.

Durch die Verwaltung wird bestätigt, dass die finanzielle Einordnung bzw. Planung nach einem positiven Votum durch den Fachausschuss erfolgt. Nach Vorliegen konkreter Kosten werden die Ausschüsse der Bürgerschaft entsprechend beteiligt.

Herr Bauschke stellt die beiden Varianten zur Abstimmung:

1. Stationäre Lösung Am Fischmarkt

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt, dass geprüft werden soll, inwiefern die Einrichtung eines stationären 3-D-Schriftzuges in die Baumaßnahme Am Fischmarkt konkret integriert werden könne. Das Ergebnis, insbesondere hinsichtlich der Kosten und des Eigenanteils, ist dem Ausschuss erneut vorzustellen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 3 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

2. Mobile Variante

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt, die Umsetzbarkeit einer mobilen Variante eines 3-D-Schriftzuges, auch unter Beteiligung eines Unternehmens, als langfristiges Projekt zu prüfen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 1 Stimmenthaltung

zu 4.2 Jahresbericht Klimaschutzmanager

An Hand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt wird, blickt der Klimaschutzmanager auf das Jahr 2023 zurück.

Begleitet wird Herr Latzko von Frau Heide Niemann, die seit Mitte Januar als Klimaanpassungsmanagerin in der Hansestadt tätig ist.

In seinem Bericht geht Herr Latzko auf die Themen

- Wasserstoff
- Schulbauernhofprojekt (BioReg)
- Klimaanpassung
- Fördermittel
- Veranstaltungen / Gremientätigkeit
- Ausblick auf 2024

ein.

Der Klimaschutzmanager berichtet, dass es im März 2023 die Zwischenergebnispräsentation des Auftragnehmers zum Projekt HyExpert gab.

Die Hansestadt hat mit HyPerformer auch gleich die nächste und höchste Stufe des Projektes mit einem praxisorientierten Projekt begonnen.

Aufgrund der Haushaltssituation des Bundes ist bisher nur die Förderung für das Projekt in Stralsund sicher. Diese umfasst u. a. eine Tankstelle und einen Elektrolyseur.

Herr Latzko betont, dass die Zusammenarbeit mit dem Landkreis gut funktioniert und dieser unterstützend handelt.

Das Projekt BioReg (Kinder lernen auf Bauernhöfen) wurde im Oktober 2023 abgeschlossen. Mehr als 2.000 Schüler haben an dem Projekt teilgenommen.

Da das Projekt sehr erfolgreich ist, soll es weitergeführt werden (BioReg AL).

Geplant ist, die Stadtbibliothek als städtischen Lernort zu integrieren, um das Angebot zu erweitern.

Ausgeweitet werden soll auch die Zusammenarbeit mit dem VVR. Es sollen Touren entwickelt werden, um noch mehr Schüler/innen für das Projekt zu gewinnen. Mit der Erweiterung des Projektes sollen zwischen 3.000 – 3.500 Kinder erreicht werden. Außerdem ist ein Stralsunder Biokochbuch in Planung, welches auch Informationen zum Projekt enthalten soll. Die beantragte Fördersumme für den Anteil der Hansestadt beläuft sich auf ca. 150.000 €. Auf Nachfrage erklärt Herr Latzko, dass der Eigenanteil für Stralsund bei 20 % liegt.

Frau Niemann geht kurz auf ihren bisherigen Werdegang ein und schildert dann ihre Aufgaben als Klimaanpassungsmanagerin.

Nach dem Studium der Verkehrswirtschaft war Frau Niemann u. a. im Projektmanagement tätig.

Während ihrer Tätigkeit für die Hansestadt Stralsund wird Frau Niemann ein Klimaanpassungskonzept erstellen, welches aufgrund der zunehmenden Wetterextreme dabei helfen soll, die Stadt widerstandsfähig zu machen.

Für das Vorhaben steht eine Summe von insgesamt 255.000 € zur Verfügung. Vom Bund werden 204.000 € bereitgestellt. Der Eigenanteil der Stadt liegt bei 51.000 €.

Nachfolgend nennt Frau Niemann die ihr zur Verfügung stehenden Arbeitsgrundlagen. Im November wurde von der Bundesregierung das erste Klimaanpassungsgesetz verabschiedet, welches Klimaanpassungsmaßnahmen auf allen föderalen Ebenen vorsieht.

Als Themenschwerpunkte nennt Frau Niemann folgende Punkte:

- Ökosystemleistung (Zustand der Naturräume)
- Starkregenereignisse (Schwammstadt, Regenwassermanagement)
- Nachhaltiger Konsum
- Gesundheit und Ernährung

Zunächst soll ein externer Dienstleister beauftragt werden, um eine Bestandsaufnahme vorzunehmen. Geklärt werden muss, welche Daten bereits vorliegen und wo sich neuralgische Punkte in der Stadt befinden. Aus diesen Daten wird dann ein Maßnahmenkatalog erstellt.

Anschließend geht Herr Latzko auf die gestellten, bewilligten und noch laufenden Fördermitelanträge ein.

Bezugnehmend auf die Seabins erklärt der Klimaschutzmanager, dass das Projekt in Zusammenarbeit mit der Hochschule umgesetzt werden soll, da das ursprünglich angedachte Unternehmen die Behälter so nicht mehr produziert.

Herr Latzko geht auf die Veranstaltungen des letzten Jahres ein und benennt die Arbeitsgruppen in denen er tätig ist.

Abschließend gibt er einen Ausblick auf das Jahr 2024 mit Terminen und Projekten.

Das Elektromobilitätskonzept soll am 31.03.2024 fertiggestellt und dann im Ausschuss vorgestellt werden.

Weiterhin soll die kommunale Wärmeplanung vorangetrieben werden.

Herr Bauschke bedankt sich für die Ausführungen und schlägt in Anbetracht der Fülle der Themen vor, einzelne Themen separat im Ausschuss zu beraten.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Radwegeführung InterCity-Hotel (Tribseer Damm)

Herr Bogusch geht auf die Thematik ein und visualisiert dieses mittels zweier Folien.

In der vorherigen Beratung im Fachausschuss wurde festgestellt, dass der Radweg zwischen Bahnhofstraße und Deutsche Bank als ausreichend bewertet wurde und erhalten bleiben sollte.

Zur Lösung des Konfliktes vor dem Gebäude InterCity-Hotel wurde durch die Verwaltung ein neuer Vorschlag erarbeitet.

Demnach sollte die Busbucht entfernt und daraus ein Gehweg gestaltet werden. Die rechte Fahrspur könnte entsprechend als Busspur genutzt werden. Es entstünde somit eine Haltestelle am Fahrbahnrand. Die Unterstände ließen sich in Richtung Fahrbahn versetzen. So

könnte auch der Radweg weiter in Richtung Fahrbahn verlegt werden. Die Fußgänger und Radfahrer wären so voneinander getrennt.

Der Abteilungsleiter betont, dass für eine Veränderung Platz benötigt wird und dass dieser nur gewonnen werden kann, wenn eine Fahrspur wegfällt. Dann verbleiben eine gemeinsame Geradeaus- und eine Rechtsabbiegerspur.

Die Busspur könnte schon ab dem Bahnübergang eingerichtet werden.

Herr Miseler begrüßt den Vorschlag der Verwaltung, auch wenn geschaut werden muss, ob bei der aktuellen Taktung die Busspur ganztägig zur Verfügung stehen muss.

Herr Suhr vermisst eine Lösung für die gegenüberliegende Seite, da dort das Konfliktpotenzial ähnlich hoch ist.

Der Fraktionsvorsitzende betont, dass er sich ausdrücklich für die zuvor von der Verwaltung vorgestellte Variante ausspricht, da mit dieser am meisten Entlastung in die Konfliktsituation gebracht werden kann.

Herr Bogusch geht noch einmal auf den aktuellen Vorschlag der Verwaltung ein. Durch die Verlegung des Radweges entsteht deutlich mehr Platz für die Fußgänger. Die Kreuzung des Radweges durch die Personen, die den Bus nehmen oder verlassen ist allerdings weiterhin gegeben.

Aus Sicht von Herrn Bogusch bietet die gegenüberliegende Seite etwas bessere Platzverhältnisse, aber auch dort entstehen Konflikte.

Eine Lösung stadteinwärts wird von der Verwaltung als dringender betrachtet.

Herr Bogusch bittet in einer der nächsten Sitzungen um eine Rückmeldung des Ausschusses zum Vorschlag der Verwaltung.

Herr Grösser erinnert an die Ampelanlage vor der Bahnhofstraße, bei einer Verringerung der Fahrspuren und einer längeren Rotphase kann es hier zu Rückstau kommen.

Dazu erklärt Herr Bogusch, dass die beiden möglichen Rotphasen recht kurz sind und nach erfolgten Berechnungen die Aufstellfläche ausreicht.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung stellt Herr Bogusch den Ausschussmitgliedern nachträglich zur Verfügung.

Herr Schulz erkundigt sich, ob es sich bei dem Bereich um einen Unfallhäufungspunkt handelt. Dazu führt der Abteilungsleiter aus, dass es sich nicht um eine Unfallhäufungsstelle handelt, es aber Engstellen und Konfliktpotenziale in dem Areal gibt und die Verwaltung deshalb die Notwendigkeit sieht, zu handeln.

Herr Grösser sieht gerade die bessere Trennung von Radfahrern und Fußgängern ebenfalls als sinnvoll an, auch im Hinblick auf die Zunahme der Nutzung von E-Bikes.

Herr Schulz ist der Auffassung, dass eine deutlichere Markierung des Radweges ausreicht, um die Situation zu verbessern.

Der Vorschlag der Verwaltung wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses (29.2.2024) erneut auf die Tagesordnung gesetzt.

Ergänzend erklärt Herr Bogusch, dass die rechte Fahrspur in diesem Bereich, als Ersatzparkflächen für die Zeit des Weihnachtsmarktes eingerichtet wurde. Auch wenn die Parkflächen nur provisorisch hergerichtet wurden, sollte die Gelegenheit genutzt werden zu schauen, welche Beeinträchtigungen es gibt bzw. ob die Flächen genutzt werden.

Der große Parkdruck konnte von Seiten der Verwaltung nicht gesehen werden, da die Flächen oft ungenutzt sind.

Mit dem Bauausschuss soll darüber beraten werden, wo die Prioritäten gesehen werden.

Herr Gottschling bestätigt, dass ihm in dem Bereich auch kaum parkende Fahrzeuge aufgefallen sind, allerdings könnte dies aus seiner Sicht auch an der provisorischen Markierung liegen.

Herr Bogusch bestätigt die Einfachheit der Umsetzung, betont aber, dass es sich um eine temporäre Lösung handelt, die in anderen Bereichen durchaus gut angenommen worden ist.

Herr Bogusch bittet in der nächsten Sitzung des Ausschusses um ein Votum, ob die Parkplätze erhalten bleiben sollen oder ob die Fahrspur wiederhergestellt werden soll.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.4 MobiHUB

Herr Dr. Raith erläutert ausführlich das Projekt MobiHUB mittels einer Präsentation. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Als Ausgangslage nennt Herr Dr. Raith den zunehmenden Parkdruck durch weitere Verdichtung im Wohnungsbau bei gleichzeitig abnehmenden Stellplätzen, insbesondere im privaten Bereich. Außerdem gebe es andere Ansprüche an den öffentlichen Raum, z.B. Außengastronomie. Zudem müsse sich die Hansestadt Stralsund den Herausforderungen der Mobilitätswende stellen.

Dabei müsse die Thematik CarSharing sowie Ladeinfrastruktur mitberücksichtigt werden. Die gesetzten Ziele sollen mit dem MobiHUB als zentralem Mobilitätsanker in der Altstadt erreicht werden. Das Projekt MobiHUB wird gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte“ (Machbarkeit).

Es soll somit ein Parkhaus ausschließlich für Anwohner und Anlieger errichtet werden. Es handele sich um zugeordnete Parkplätze, daher wäre eine Ausstattung mit privaten Wallboxen mit dazugehörigem Stromzähler möglich. Das Erdgeschoss könne für CarSharing oder mobilitätsergänzende Angebote genutzt werden.

Das statische Problem, das einen Wohnungsbau über der Tiefgarage nicht zulässt, stelle sich bei einer Garagenlösung anders dar.

Sollte sich das Projekt MobiHUB bewähren, hält Herr Dr. Raith ein weiteres Bewohnerparkhaus, z.B. Nähe der Hafensinsel, für denkbar.

Nachfolgend erläutert Herr Dr. Raith die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und die Nutzungsoptionen auf den verschiedenen Ebenen. Es stünden 235 Stellplätze zur Verfügung. Das Bewohnerparkhaus ist mit einer Standzeit von 35 Jahren kalkuliert.

Im Wiekhaus gestalten sich die Nutzungsoptionen variabel, so wären Gastronomie oder andere Nutzungen möglich.

Die Fassaden- und die Freiflächengestaltung werden separat geplant/beauftragt.

Zum weiteren Vorgehen teilt Herr Dr. Raith mit, dass als nächstes die Bürgerbeteiligung stattfindet. Er hofft, dass die Hansestadt Stralsund zur Realisierung des Gesamtprojektes Fördermittel erhalte. Darüber hinaus komme die Nutzung von Stellplatzablösen in Betracht.

Herr Gottschling erkundigt sich nach dem Erfordernis der Fassadengestaltung.

Herr Dr. Raith führt aus, dass die Thematik Fassadengestaltung mit Fingerspitzengefühl zu behandeln sei. Mit den entsprechenden Ideen lassen sich auch die Kosten in einem erträglichen Maße halten.

Nach Ansicht von Herrn Suhr handelt es sich um einen nicht unerheblichen städtebaulichen Eingriff in einem sensiblen Bereich. Gleichwohl sei die Argumentation der Verwaltung nachvollziehbar.

Er erkundigt sich nach dem politischen Entscheidungsprozess und nach dem zeitlichen Horizont.

Herr Dr. Raith erläutert, dass zunächst die Aufgaben aus der Machbarkeitsstudie abgeschlossen werden. Es sei erforderlich, den Markt, konkret die Bedürfnisse der Anwohnerschaft, zu erkunden. Dahingehend verweist der Leiter des Amtes für Planung und Bau auf die stattfindende Bürgerbeteiligung.

Er stellt klar, dass seitens der Stadt nachfolgend eine Entscheidung zur Realisierung getroffen werden müsse. Die Möglichkeit einer genossenschaftlich basierten Finanzierung sei nach Kommunalverfassung nicht möglich. Daher müsse eine städtische Gesellschaft als Bauherr bzw. Betreiber agieren.

Wenn die noch anstehenden Punkte abgearbeitet sind, beginnt der breite politische Prozess.

Herr Bauschke dankt für die Ausführungen und beendet den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Zu der Frage nach dem Busbahnhof erklärt Herr Bogusch, dass die Haltestellen für den Fern- und Regionalbusverkehr in der Bahnhofstraße untergebracht sind. Eine optische Umgestaltung ist mit entsprechenden finanziellen Mitteln möglich, aber momentan nicht zwingend nötig.

Es gibt keinen weiteren Redebedarf.

Da die übrigen Tagesordnungspunkte entfallen, bedankt sich Herr Bauschke für die Mitarbeit und schließt die Sitzung.

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

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Titel: Bebauungsplan Nr. 84 „Feuerwehr Feldstraße,, der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	21.11.2023
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dittmer, Alina-Sophie		

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

Sachverhalt:

Anlass der Planung ist der Neubau einer Feuerwache im mittleren Stadtgebiet, auf Grund des Ende 2021 erstellten Brandschutzbedarfsplanes. Planungsgrundlagen für Feuerwachen werden durch den Gesetzgeber in Mecklenburg – Vorpommern in der Feuerwehrorganisationsverordnung festgelegt. Hierin sind sowohl Ziele für Eintreffzeiten, als auch Mindestbedarfe an erforderlichen Einsatzmitteln festgelegt. Weitere Parameter werden in Abhängigkeit von den lokalen Gegebenheiten in kommunaler Eigenregie definiert. Mit dem Neubau soll den aktuellen Anforderungen an eine Feuerwache Rechnung getragen werden.

Die Feuerwehr der Hansestadt Stralsund besteht derzeit aus der Berufsfeuerwehr und einer Freiwilligen Feuerwehr, mit jeweils getrennten, aber nebeneinanderliegenden Stützpunkten. Die Berufsfeuerwehr stellt hierbei rund-um-die-Uhr 11 Funktionen, die Freiwillige Feuerwehr verfügt über rund 60 aktive, ehrenamtlich tätige Kräfte. Die Feuerwehr nimmt im kompletten Einsatzgebiet alle Aufgaben zum abwehrenden Brandschutz, sowie zur Technischen Hilfeleistung wahr.

Aus der inneren baulichen Struktur des bestehenden aktuellen Standorts der Berufsfeuerwehr ergibt sich die Notwendigkeit, eine grundsätzlich neue Standortstruktur umzusetzen.

Als Ergebnis einer Variantenuntersuchung im Brandschutzbedarfsplan stellte sich ein Standort im mittleren Stadtgebiet im Bereich der Feldstraße vorrangig aus Gründen der taktischen Funktionsvorhaltung als die geeignetste Lösung dar. Unter Beachtung der Planungsziele wird die Ausrückzeit der Feuerwehr vom präferierten Standort aus auf Grund optimierter baulicher Strukturen deutlich verbessert. Neben einer vorteilhaften Gebietsabdeckung ist die Kompensation von Unfallgefahren im Vergleich zum Bestand ein ausschlaggebendes Kriterium zur Standortwahl. Der Neubau der Feuerwache soll die positiven Auswirkungen auf Aspekte wie Einsatztaktik und Unfallverhütung besonders hervorheben.

Für die Ansiedlung einer Feuerwache am Standort besteht derzeit kein Baurecht. Deshalb soll dafür der Bebauungsplan Nr. 84 „Feuerwehr Feldstraße“ aufgestellt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtgebiet „Tribseer“, im Stadtteil „Tribseer Wiesen“. Das Areal schließt nordwestlich an eine bestehende Gewerbefläche an und wird nordöstlich durch die Feldstraße begrenzt. Im Süden begrenzen neben einer Gehölzstruktur auch der Kleingärtnerverein KALAND ACKER e.V. das Plangebiet. Im Westen schließt sich Wohnbebauung am Heuweg an. Auf Grund der Lage und der infrastrukturellen Anbindung eignen sich das Plangebiet für die geplante Nutzung als neuer Feuerwehrstandort in besonderem Maße.

Der Geltungsbereich zwischen der Feldstraße und dem Heuweg ist ca. 2,44 ha groß und umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 53 die Flurstücke 38/2, 39/2, 40/2, 41/2 und 49/8 vollständig, ebenso in der Gemarkung Stralsund Flur 53 die Flurstücke 27/11, 38/1, 39/3, 40/1 und 41/3 teilweise.

Mit dem Bau der Feuerwache soll auch der Stadteingang in diesem Bereich eine neue städtebauliche Qualität erhalten.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Das Vorhaben lässt sich aus dieser Fläche ableiten, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Eine Änderung des FNP der Hansestadt Stralsund ist nicht notwendig.

Lösungsvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Wesentliches Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Feuerwache gemäß Brandschutzbedarfsplan der Hansestadt Stralsund zu schaffen und dem Stadteingang „Tribseer“ eine neue städtebauliche Ordnung und Bedeutung zuzuweisen.

Für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 84 der Hansestadt Stralsund ist eine Ausweisung einer ca. 1,16 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen. Da es sich bei dieser Planung nicht um einen stadtgesterischen Bebauungsplan handelt, wird sich der Bebauungsplan auf das Mindestmaß an erforderlichen Festsetzungen beschränken.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht einschließlich der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erarbeitet.

Alternativen:

Für den verfolgten Standort besteht für die geplante Ansiedlung der Feuerwache kein Baurecht nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Für die Errichtung einer neuen Feuerwache gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes deshalb keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil „Tribseer Wiesen“ liegende Gebiet soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das ca. 2,44 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund folgende Flurstücke:

- Flur 53 Flurstücke 38/2, 39/2, 40/2, 41/2 und 49/8 vollständig
- Flur 53 Flurstücke 27/11, 38/1, 39/3, 40/1 und 41/3 teilweise.

2. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Feuerwehr zu schaffen und damit der sicheren Gebietsabdeckung, sowie den aktuellen Anforderungen an eine Feuerwache Rechnung zu tragen.

Auf Grund der angrenzenden Erschließungsstraße ist die Fläche bereits siedlungsstrukturell gut eingebunden und eignet sich für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

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

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abteilung Planung- und Denkmalpflege erarbeitet.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

ANLAGE 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Titel: Bebauungsplan Nr.81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.01.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Göbel, Nicola		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.02.2024	

Sachverhalt:

Das rund 13,9 ha große Plangebiet liegt nördlich der Niederung des in diesem Abschnitt neutrassierten Mühlgrabens und westlich des HanseDoms im Stadtgebiet Grünhufe im Stadtteil Vogelsang. Für die Flächen, die aktuell überwiegend als Grünland und tlw. als Acker genutzt werden, liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 „Stadhalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof vor. Die Flächen unterliegen mit der Genehmigung des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern seit dem 1. Januar 2020 der Planungshoheit der Hansestadt Stralsund. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke der Gemarkung Stralsund in Flur 14: Flurstücke 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69 ganz und 58, 59, 70, 71, 72 anteilig. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur hat die Bürgerschaft am 10. März 2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ aufzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 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. Die Änderung des Baurechts soll angesichts wesentlich geänderter Planungsziele als ersetzende Neuüberplanung erfolgen.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 81 ist es, 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 abgegeben werden. Der Wirkungsgrad der Solarthermie liegt mit ca. 50 % deutlich über der der Photovoltaik (ca. 20 %), da die benötigte Energieform Wärme direkt zur Verfügung steht. Mit den geplanten Energieanlagen wird eine deutliche Steigerung des durch Erneuerbare Energien erzeugten Wärmeanteils der Fernwärme von bisher 16 % auf mind. 26 % gelingen. Um den bisher vom Hanse-Dom 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.

Das Bebauungsplanverfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 81 fand vom 07.08. bis 28.08.2023 statt. Der Entwurf des B-Plans Nr. 81 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2023 bis 19.01.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums haben die Planunterlagen zusätzlich im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgelegt.

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). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dokumentiert, geprüft und ein Vorschlag für die Abwägung (Anlage 3) sowie die darauf beruhende Satzungsfassung des Bebauungsplanes (Anlage 1) einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) erarbeitet.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 26.10.2023 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Lösungsvorschlag:

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Planänderungen, die eine erneute Beteiligung erfordern. Es wurden nur geringfügige Änderungen in den Hinweisen, in den Verfahrensvermerken und in der Begründung vorgenommen, einschließlich redaktioneller Anpassungen.

Die Hinweise der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie sachlich begründet und für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt. Weiterhin gab es zwei Stellungnahmen von Privaten. Eine Stellungnahme beinhaltete eine Frage zu einem Sachverhalt außerhalb des Geltungsbereichs. Die zweite bezog sich auf das Wegekonzept Devin, welches zur Einordnung der externen Kompensationsmaßnahmen lediglich nachrichtlich in der Begründung des B-Plans dargestellt ist und somit nicht die Inhalte des B-Plans berührt.

Das Bebauungsplanverfahren ist inhaltlich abgeschlossen und soll nun auch formell durch den Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Der Bürgerschaft wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für den Bebauungsplan Nr. 81 mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlagen 1 und 2) die Satzung zu beschließen.

Alternativen:

Wenn an dem Standort ein innovatives Kraft-Wärme-Kopplungs-System und ergänzende Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie entstehen sollen, gibt es zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss keine Alternative, da für diese Vorhaben kein Baurecht besteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof sieht die Errichtung einer Stadthalle vor.

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. Aus diesem Grund wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund umfasst folgende Flurstücke: Gem. Stralsund, Flur 14, Flurstücke 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69 ganz und 58, 59, 70, 71, 72 anteilig.
2. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund (Anlagen 1 und 2) 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. Die Verwaltung wird verpflichtet, die externen Kompensationsmaßnahmen in der in Teil II Umweltbericht, Kap. 3.5.2, der Begründung (Anlage 2) beschriebenen Art und Weise auf den folgenden Flurstücken umzusetzen und die Flächen gemäß der Maßnahmenbeschreibung zu bewirtschaften:
Gemarkung Stralsund, Flur 14, ganz Flurstück 63,
Gemarkung Groß Kedingshagen, Flur 2, anteilig Flurstücke 57/2, 58/1 und 58/2,
Gemarkung Devin, Flur 1, anteilig Flurstücke 33, 34, 36, 37, 38, 95/8, 95/10, 104, 126/2, 130, 131, 132/1, 133/1, 134, 135, 136, 169, 170, 199/5, 200, 204, 205, 206 und 207.
4. 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) wird der Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund“, 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.
5. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Erschließung des Bebauungsplanes sowie die Kosten der externen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Hansestadt Stralsund und ihre Tochtergesellschaft SWS getragen. Mit der SWS als Vorhabenträgerin wird die Kostenübernahme in einem Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die auf die städtischen Flächen (Sondergebiet 2) entfallenden Anteile werden durch die Stadt finanziert und über den Verkaufserlös der Fläche refinanziert.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_B81_Plan

Anlage 2_B81_Begründung

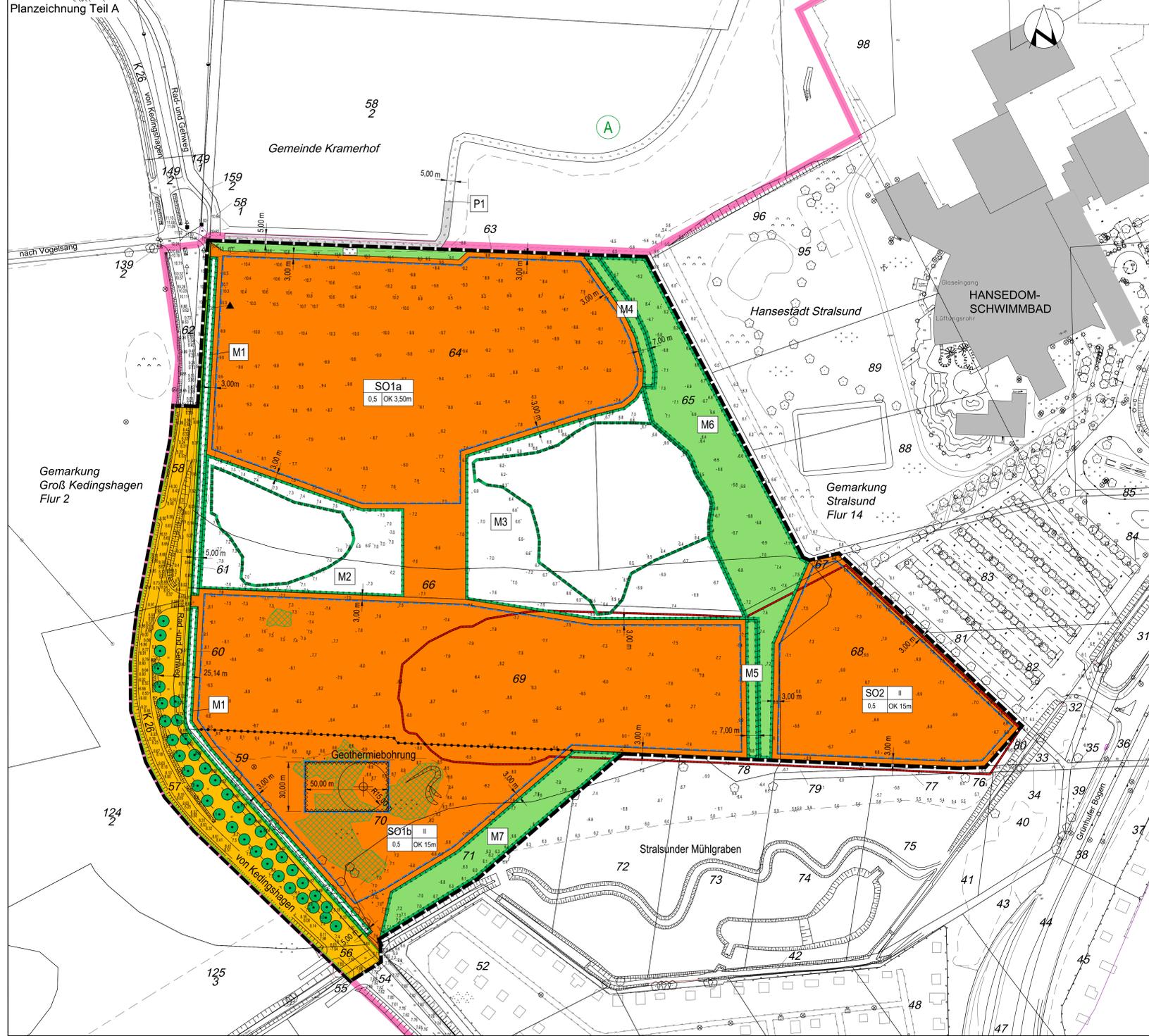
Anlage 3_B81 Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 DER HANSESTADT STRALSUND

"Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe"

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. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- I. Festsetzungen**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Energieerzeugung
 - Zweckbestimmung: Freizeit
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 9. Grünflächen**
 - Grünfläche, Öffentlich
 - Zweckbestimmung: Grünflächen
 - naturnahe öffentliche Grünverbundung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Obere bauliche Anlagen als Höchstmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte)
 - Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
 - Obere bauliche Anlagen als Höchstmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrünung von Flächen mit bekannten Bodendenkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- hier: geschützte Biotope gem. § 20 NatSchG M-V
- Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze der Landes M-V
- Tiefenbohrung Geothermie
- Stadtgrenze
- III. Plangrundlage**
 - Planzeichengrenze mit Flurstücksbezeichnung
 - Bemessung in Metern
 - vorhandene Geländehöhe
 - 15 m Radius um Tiefenbohrung Geothermie
 - Verlust von nach § 20 NatSchG M-V geschützten Biotopen
 - Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken außerhalb Geltungsbereich
 - Standort für Ausgleich geschützter Biotope

Textliche Festsetzungen Teil B

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

Das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung“ dient insbesondere der klimafreundlichen Wärme- und Energieerzeugung. Allgemein zulässig sind:

 - Freiflächenanlagen der Solarthermie und Photovoltaik,
 - erforderliche Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einleitungen mit transparenten Zuananlagen),
 - innere Erschließungswege,
 - im Sondergebiet 1b zusätzlich sonstige Energie- sowie Wärmeerzeugungs- und Verteilungsanlagen (z. B. Blockheizkraftwerke, Anlagen zur Nutzung von Tiefengeothermie, Wärmespeicher).

Das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dient der An siedlung von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Allgemein zulässig sind:

 - Anlagen zur Freizeitgestaltung,
 - Anlagen für sportliche Zwecke und zur sportlichen Betätigung,
 - Schlangen- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“:

 - Beherbergungsbetriebe im Zusammenhang mit einer der o.g. Nutzungen,
 - Anlagen für soziale Zwecke.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**

1.2.1 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf in den Sondergebieten 1a und 1b durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 30 Meter überschritten werden.

1.2.2 In den Sondergebieten 1a und 1b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 10% ausnahmsweise für Nebenanlagen zulässig, die wasserdurchlässig ausgeführt werden.
 - 2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15. Abs. 6 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Roggensaat als Wiesenflächen herzustellen. Eine Anlage von Geh- und Radwegen ist mit wassergebundener Bauart mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig. In der sich mit der Maßnahmenfläche M 7 überlagernden Grünfläche muss die Wegführung einen Abstand von 10 m zur Böschungskante des Stralsunder Mühlgrabens einhalten (Gewässerrandstreifen des Gewässerrandstreifen nach WRRL).
- 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 3.1 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken**

Die Windschutzpflanzung aus Hybrid-Pappeln wird in der Maßnahmenfläche M 1 zu einer 5 Meter breiten naturnahen Feldhecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten umgestaltet. Hierzu werden die Pappeln entnommen und mit standortheimischen Baum- und Straucharten nachgepflanzt. Die Pappeln dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar entnommen werden. Bei blockausschlagfähigen Arten sind auch die Wurzelstöcke zu roden. Bei den Nachpflanzungen sind Arten naturnaher Feldhecken entsprechend Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchG M-V zu pflanzen.
 - 3.2 Pufferflächen um geschützte Feuchtbiotope**

Die Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind extensiv als artenreiche Mähwiese oder Weide zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Roggensaat als Wiesenflächen herzustellen. Die in räumlicher Nähe zu den geschützten Feuchtbiotopen angelegten beiden Lesesteinbürgen mit Totholz sind dauerhaft als Winterquartier für den Europäischen Laubfrosch zu erhalten.
 - 3.3 Wiesenflächen**

Die Maßnahmenflächen M 6 und M 7 sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Roggensaat als Wiesenflächen herzustellen.
 - 3.4 Erhalt von Bäumen**

Die Bäume der geschützten Baumreihen an der K 26 sind einschließlich ihres Wurzelraums vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der gesamte Wurzelbereich ist zusätzlich eines Zuschlags von mind. 1,50 m von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.
 - 3.5 Pflanzen von Hecken**

Die Maßnahmenflächen M 4 und M 5 sind Feldhecken aus einheimischen Gehölzen in einer Breite von 7 m anzulegen. Es sind Arten naturnaher Feldhecken entsprechend Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchG M-V zu pflanzen. Dabei sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Als Pflanzqualitäten und -größen zu verwenden sind: Sträucher, 60/100 cm 3-trieb. Die Pflanzungen sind mindestens zweireihig und in einem Verband 1,0 m x 1,5 m anzulegen.
 - 3.6 Kompensationsminderung**

K1: Die Flächen zwischen den Solarthermie-Modulen und die von Solarthermie-Modulen überschritten Flächen im Sondergebiet 1a werden zur Entwicklung einer extensiven Wiese/Weide durch Einsatz begrünt oder der Selbstbegrenzung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Im Falle einer Mahd darf diese maximal 2 jährlich erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Falle einer Schafbeweidung darf ein Besatz von 1,0 GVE nicht überschritten werden.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Die umgrüne Fläche ist von Bebauungspflanzungen und Bebauung, welche Wartungsarbeiten im Falle einer Havarie der verwirklichten Tiefenbohrung Geothermie bedingend, freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bodendenkmalschutz**

Innere der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Fläche mit Bodendenkmälern kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmäle gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung der Bedingung gebunden.
- 2. Biotopschutz**

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Hinweise

- 1. Bodendenkmäle**

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 sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmälepflege 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 ermitteln. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
- 2. 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 BNatSchG wird hingewiesen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

 - Die Baufeldfreimachung inklusive Gehölzentrückung sowie anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
 - Im Falle eines Baubeginns in der Brutzeit (Februar - September) sind vor Beginn der Brutzeit in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine An siedlung bodenbrütender Arten zu verhindern (Aufstellen von Flatterbändern oder Herstellung und Aufrechterhalten einer Schwarzbrache).
 - Sollten lärmverursachende Bauarbeiten erst während der Brutzeit (Februar - September) begonnen werden bzw. zwischenzeitlich Bauunterbrechungen eintreten (in der eine Brut beginnen kann), muss in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung mindestens ein Abstand zu den Gehölzbeständen von 20 m bzw. bei Vorkommen der Nebelkrähe von 40 m und zu Rohrichtbeständen von 40 m eingehalten werden.
 - Rechtzeitig vor Baufeldfreimachung sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung Amphibienstauzäune aufzustellen, es sei denn eine Amphibienwanderung zur Bauzeit ist sicher auszuschließen.
 - Die bau- und betriebsbedingte Beleuchtung von Gebäuden und Wegen ist mit Leuchtmitteln mit geringer Anstrahlungsleistung auf Infrarot (warmweiße Leuchtstrahl) mit geringen Blauanteilen, also Farbtemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540nm vorzunehmen. Zusätzlich sollen nur unbedingt notwendige Bereiche mit gerichtetem Licht (geschirmte Lampen) ausgeleuchtet werden. Die betriebsbedingte Außenbeleuchtung der Technizentrale wird zudem nur bedarfsweise genutzt (z.B. mit Bewegungsmelder).
 - Für den Verlust der Weidengelände im südwestlichen Plangebiet ist ein Ersatzsommerlebensraum (Weiden-Erlen-Feldgehölz, ca. 0,3 ha) für den Laubfrosch nördlich der Pappeltreihe außerhalb des Geltungsbereichs anzulegen (CEF-Maßnahme).
 - Die vorgezogen im September 2023 als CEF-Maßnahme angelegten drei Lesesteinbürgen mit geringer Anstrahlungsleistung auf Infrarot (warmweiße Leuchtstrahl) mit geringen Blauanteilen wurden in der Nähe der Gewässer angelegt; die dritte Lesesteinburg befindet sich nördlich der Pappeltreihe und östlich des zukünftigen Weiden-Erlen-Feldgehölzes außerhalb des Geltungsbereichs.
 - Im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen für die Rohrverlegung ist das unbelastete Wasser in die Gewässer zu leiten.
 - Bei Fensteröffnungen > 1,5 m² ist reflexionsarmes Glas (entspiegeltes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit einer wirksamen Markierung gegen Vogelkollision zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balken- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, kann durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden werden.
 - Im Falle der Errichtung von Gullys, Schächten oder ähnlichen Amphibienfallen sind diese mit einer Ausstiegshilfe zu versehen.
- 3. Biotop- und Gehölzschutz**

Während der Bauphase unterliegen an die Baumaßnahme angrenzende geschützte Biotope (Feuchtbiotope) und Gehölze einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

 - Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes der Feuchtbiotope zu vermeiden, werden Drainagen bei Beschädigung funktionsfähig wiederhergestellt. Im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen wird das unbelastete Wasser in die Gewässer geleitet.
 - Die Gehölzbestände und die Feuchtbiotope sind vor Beginn der Baütätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18620 zu schützen (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.
- 4. Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens sind insbesondere folgende Maßgaben (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) zu beachten:

 - Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baubetrieb wiederzuverwenden.
 - Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
 - Für das Sondergebiet 1b ist wegen der altlastverdächtigen Fläche eine bodenkundliche Baubegleitung für die Tiefbauarbeiten durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen. Anfallendes Aushubmaterial ist durch einen fachkundigen Sachverständigen auf Grundlage der neuen, ab 01.08.2023, geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beproben und zu entsorgen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwendung des Bodenaushubs, d.h. die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht ist unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, neue ab 01.01.2023 geltende §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen.
 - Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu reaktivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies, Befestigungsmaterial etc.) rückstandslos von den Flächen zu entfernen. Ebenso sind eingebaute Tragstrukturen rückstandslos zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natirlichen Unterboden zu vermeiden.
 - Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Verdichtungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass der Ober- und Unterboden auf reaktivierten Flächen durchwurzelbar und wasserdurchlässig ist.
 - Nach Fertigstellung der Anlagen ist dafür Sorge zu tragen, dass sich auf den nicht bebauten Flächen schnellstmöglich wieder eine zusammenhängende Grasnarbe bilden kann.
 - Nach Ende der Betriebszeit der Solarthermieanlage sind die Anlagen und Anlagenteile einschließlich der Kabel zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 5. Drainagen**

Sollten bei den Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen.
- 6. Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens**

Die bestehende Zufahrt von der Straße aus zum Stralsunder Mühlgraben ist in ihrer Breite zu erhalten. Ein Unterhaltungsstreifen von 7 m entlang des Gewässers ist von baulichen (z. B. Umzäunungen) und sonstigen Anlagen (Gehölze) freizuhalten. Veränderungen im Zufahrtsbereich zum Gewässer sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.
- 7. Externe Kompensation**

Die externe Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Kompensationsmaßnahme P 1 (Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken) sowie folgende Maßnahmen der „Erholungslandschaft Deuin“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund: MC und MD (extensive Mähwiesen, Baumflanzungen), ME (Krautbaum), MF (Baumflanzung, Parkplatz) und WD 2 (Aufstellung Deuin-See) bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs.
- 8. Planzeichnung**

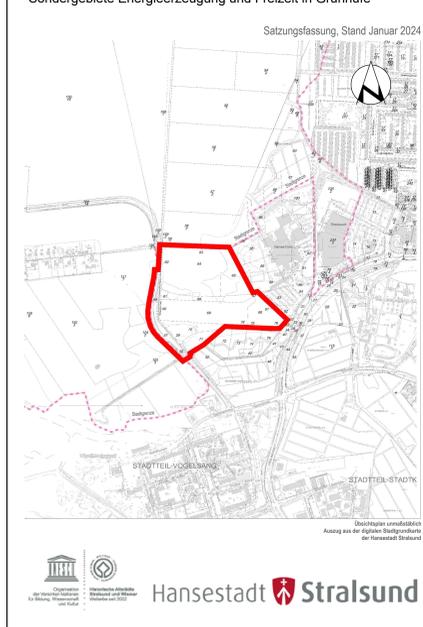
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- 9. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan erlassen wird, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang im Amtsblatt Nr. 4 am 09.04.2022 erfolgt.
 - 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG M-V mit Schreiben vom 10.07.2023 beteiligt worden.
 - 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund sowie in Form eines öffentlichen Aushangs vom 07.08.2023 bis 28.08.2023 durchgeführt worden.
 - 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2023 und 01.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 14.12.2023 bis 19.01.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt durch Erstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anlegende während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 10 vom 06.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums haben die Planunterlagen zusätzlich im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgelegt.
 - 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. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

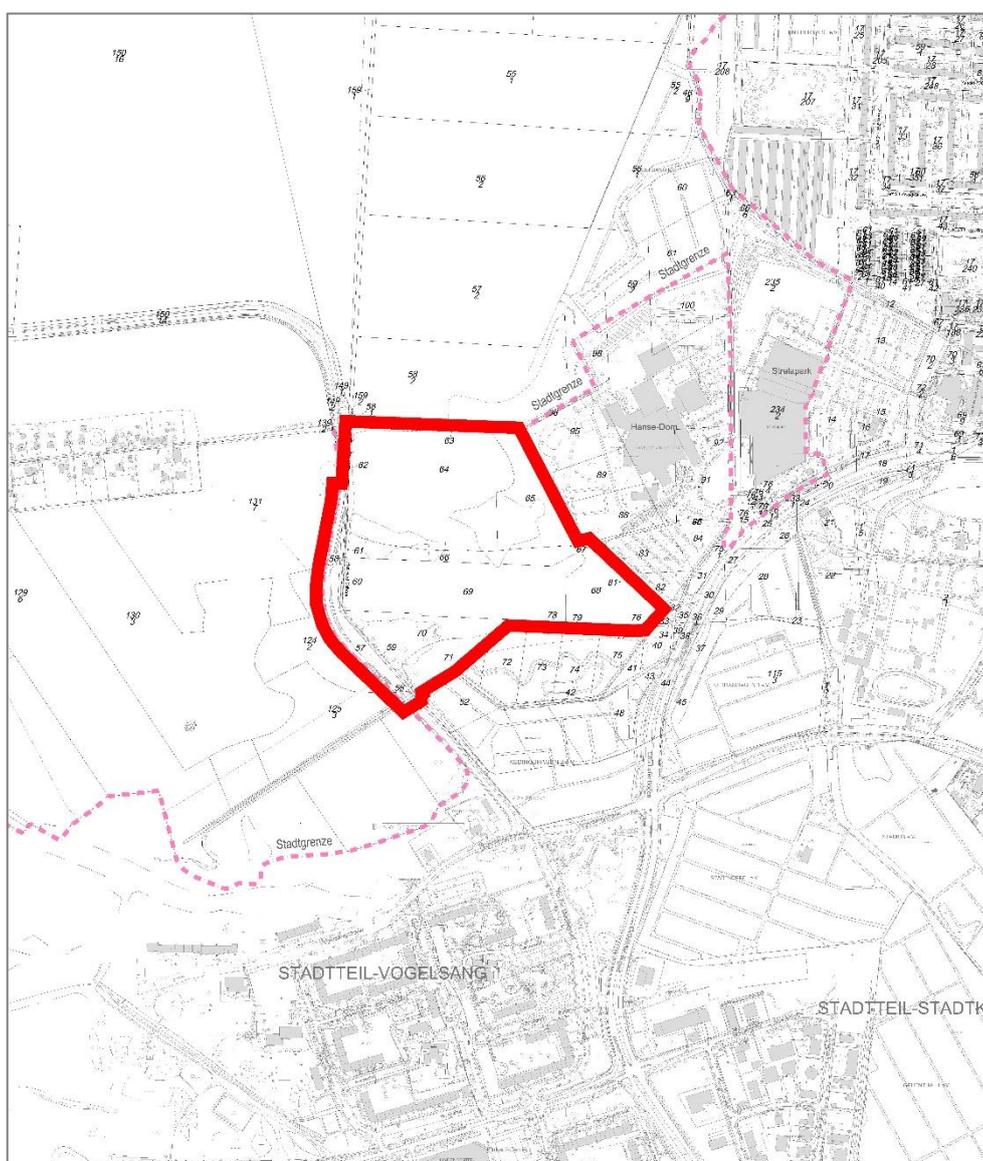
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe"



Bebauungsplan Nr. 81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe"

Begründung

Stand Januar 2024



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG	5
1 Anlass.....	5
1.1 Anlass und Ziele der Planung	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Plangrundlage.....	7
2 Übergeordnete Planungen.....	7
2.1 Vorgaben der Raumordnung.....	7
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	7
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	8
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	9
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes.....	9
2.4 Klimaschutz	9
2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen	10
3 Städtebauliche Ausgangssituation	11
3.1 Umgebung des Plangebietes	11
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	11
3.3 Planungsrechtliche Situation	11
3.4 Erschließung.....	12
3.5 Natur und Landschaft.....	12
3.6 Immissionen.....	13
3.7 Baugrund und Altlasten.....	13
4 Inhalt des Planes	14
4.1 Nutzungskonzept	14
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.4 Immissionsschutz.....	17
4.5 Grünordnung.....	18
4.6 Erschließung.....	20
4.6.1 Verkehrliche Erschließung	20
4.6.2 Ver- und Entsorgung	20
4.7 Nachrichtliche Übernahmen	23
4.7.1 Bodendenkmalschutz.....	23
4.7.2 Geschützte Biotope.....	24
4.7.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.....	24

4.7.4	Tiefenbohrung Geothermie	24
4.8	Hinweise	24
4.8.1	Bodendenkmalschutz	24
4.8.2	Artenschutz	25
4.8.3	Biotop- und Gehölzschutz	26
4.8.4	Bodenschutz	26
4.8.5	Drainagen	27
4.8.6	Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens	27
4.8.7	Externe Kompensation	27
4.9	Städtebauliche Vergleichswerte	28
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
5.1	Zusammenfassung	28
5.2	Private Belange	29
5.3	Umweltrelevante Belange	29
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	30
7	Verfahrensablauf	30
8	Rechtsgrundlagen	31
TEIL II - UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG		32
1	Einleitung	32
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	32
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
1.2.1	Angaben zum Standort	33
1.2.2	Ziel der Planung	34
1.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	37
2.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	37
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	37
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	38
2.1.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	40
2.1.4	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	40
2.1.5	Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	40
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	42
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	42
2.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	42
2.2.3	Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund	42
2.2.4	Landschaftsplan	43
2.2.5	Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund	43

2.3	Schutzgebiete und -objekte.....	44
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	46
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	46
3.1.1	Fläche	47
3.1.2	Boden	47
3.1.3	Wasser.....	49
3.1.4	Klima.....	52
3.1.5	Luft.....	53
3.1.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	53
3.1.7	Landschaft	66
3.1.8	Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung	68
3.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	69
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	70
3.2.1	Fläche	71
3.2.2	Boden	72
3.2.3	Wasser.....	72
3.2.4	Klima.....	74
3.2.5	Luft.....	74
3.2.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	74
3.2.7	Landschaft	76
3.2.8	Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung	76
3.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	77
3.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	77
3.2.11	Anfälligkeit aufgrund der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	77
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	77
3.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	77
3.4.1	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)	77
3.4.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ).....	83
3.4.3	Kompensationsbedarf für den Verlust gesetzlich geschützter Biotope (Feldgehölze)	86
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	86
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	86
3.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich für den Kompensationsbedarf nach Eingriffsregelung	90
3.5.3	Ausgleich für den Verlust geschützter Feldgehölze	98

3.5.4	Artenschutz (CEF-Maßnahmen).....	99
3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	100
4	Zusätzliche Angaben	100
4.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	100
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	100
5	Quellenverzeichnis	102
5.1	Rechtsgrundlagen.....	102
5.2	Fachgrundlagen.....	102

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. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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 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 SWS Energie GmbH beabsichtigt 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.

Mit der geplanten iKWK-Anlage mit Solarthermieeinsatz gelingt eine deutliche Steigerung des EE Wärmeanteils der Fernwärme von bisher 16 % auf mind. 26 % (zuzüglich der noch in 2021

installierten PtH Anlage). Der Wirkungsgrad der Solarthermie liegt mit ca. 50 % deutlich über der der Photovoltaik (ca. 20 %), da die benötigte Energieform Wärme direkt zur Verfügung steht.

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.

Am Standort besteht mit dem B-Plan Nr. 13 kein Baurecht für die geplante Nutzung. Energieanlagen sind in Bebauungsplangebietten nur in dafür geplanten Sondergebieten zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Baurechts soll angesichts wesentlich geänderter Planungsziele als ersetzende Neuüberplanung (d. h. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans) erfolgen. Da mit dem Vorhaben der SWS einer ca. 6,5 Hektar großen Solarthermieanlage die Energiewende in Stralsund wesentlich vorangebracht werden kann und dieses nur an diesem Standort wirtschaftlich und im erforderlichen Zeitrahmen umsetzbar ist, wurde im Ergebnis der Abwägung die hier ursprünglich verfolgte Wohnungsbauentwicklung zu Gunsten der Entwicklung in anderen Lagen zurückgestellt. Um den neuen Planungszielen Rechnung zu tragen, soll der B-Plan mit angepasstem Titel nun unter Nr. 81 geführt werden.

Aus den genannten Gründen 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. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 13,9 ha. Geplant sind funktionsbezogen einzelne sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO. Um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken, soll auch eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen im Plangebiet ermöglicht werden.

Gleichzeitig wurde das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens 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“ bzw. „Freizeit“ dargestellt werden.

Mit dem B-Plan werden die Vorgaben von § 2 Abs. 1 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt. Gemäß § 2 Abs. 3 des WPG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse. Bis die leitungsgebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet Grünhufe im Stadtteil Vogelsang und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke der Gemarkung Stralsund in Flur 14: 54, 55, 56, 57, 58 (tlw.), 59 (tlw.); 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 (tlw.), 71 (tlw.), 72 (tlw.).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

1.3 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand 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.

Der Planung stehen keine Ziele 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).

Weiterhin sind folgende Ziele und Grundsätze für den Bebauungsplan relevant:

Ziel 4.5 (2)

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

Da bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof keine Flächen für die Landwirtschaft mehr 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 nicht zu erwarten bzw. werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder minimiert. Für den Verlust von nach § 20 NatSchG geschützten Feuchtgebüschchen (Feldgehölze) im südwestlichen Plangebiet wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt und es erfolgt ein Realausgleich.

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 unterstützt den Bau eines innovativen Kraft-Wärme-Kopplungssystems (iKWK-System) 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. 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. Das Plangebiet befindet sich gemäß Plankarte 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 das Plangebiet randlich in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Jedoch setzte bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof keine Flächen für die Landwirtschaft mehr fest.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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, stellt den Bereich als „Multifunktionshalle“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan geändert. Das Änderungsverfahren wurde mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 10. März 2022 eingeleitet.

Ziel der 20. Flächennutzungsplanänderung ist es, die Teilfläche nun überwiegend als Sonderbaufläche, mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ (S4) und „Freizeit“ (1) darzustellen.

Zudem wurde der Änderungsbereich um die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) erweitert, welche bislang sowohl im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Kramerhof außerhalb des Bereichs der 4. Änderung als auch im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Stralsund fehlte. Außerdem werden für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs die fortgeltenden Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof, rechtswirksam seit 10.09.1999, dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Die Flächen im B-Plangebiet wurden mit Wirksamkeit des Gebietsänderungsvertrages zum 1. Januar 2020 in das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund eingegliedert. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund enthält für das ehemals zum Gemeindegebiet Kramerhof gehörende Plangebiet keine Darstellungen. Für die Gemeinde Kramerhof liegt kein Landschaftsplan vor (vgl. auch Ausführungen in Kap. 2.2.4 in Teil II der Begründung).

2.4 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.

Die geplanten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Mit dem B-Plan werden zudem die Vorgaben von § 2 Abs. 1 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt. Gemäß § 2 Abs. 3 des WPG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse.

2.5 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 durch den B-Plan Nr. 81 geplanten Entwicklung von Sondergebieten werden Flächen in Anspruch genommen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden und im Feldblockkataster als Ackerfläche (DEMVL1063AA10122) bzw. Dauergrünland (DEMVL1063AA10121, DEMVL1063AB10048) geführt werden (vgl. Abbildung 2).

Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen lässt sich aufgrund der Standortanforderungen nicht vermeiden. Für die Flächen liegt jedoch bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzte. Daher ist eine weitere Begründung der Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen nicht erforderlich.



Abbildung 2: Feldblöcke im B-Plangebiet

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Das B-Plangebiet 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 gewerbliche Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Freizeit und Sport), welche über den Grünhufer Bogen an das regionale Straßennetz angeschlossen sind. Die Außenanlagen des HanseDoms sowie ein öffentlicher Parkplatz grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

Südlich grenzt die Niederung des Mühlgrabens an das Plangebiet an. Der Mühlgraben ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Fließgewässer ist und wurde im entsprechenden Abschnitt naturnah neutrassiert.

Nördlich verläuft entlang der Pappelreihe die Wegeverbindung zwischen dem Stralsunder Stadtteile Knieper West und dem Ortsteil Vogelsang der Gemeinde Kramerhof. Sie verläuft über eine Länge von rd. 150 m nach Querung der K 26 durch das nördliche Plangebiet und knickt dann, parallel zu der Pappelreihe, nach Norden ab.

In einer Entfernung von rd. 14 m südlich, 215 m östlich sowie 100 m nordwestlich liegen jeweils Kleingartenanlagen.

Die Bebauung des Ortsteiles Vogelsang der Gemeinde Kramerhof beginnt ca. 260 m westlich des Plangebiets. Die Wohnbebauung des Stralsunder Stadtteils Vogelsang beginnt rd. 330 m südlich. Die Wohnbebauung des Stadtteils Knieper West befindet sich rd. 670 m nordwestlich.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet 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 2 in Kap. 2.5). Flächig überwiegt damit die Grünlandnutzung.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Zur Realisierung der geplanten Projekte der SWS Energie GmbH, die mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern, einen Beitrag zur Nachhaltigkeit, Klimaneutralität und zur Umsetzung der kurz- und mittelfristigen Ziele des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund leisten, ist eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof erforderlich.

Der B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof 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.

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01.01.2020 wurde die für den B-Plan vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit nunmehr bei der Hansestadt Stralsund liegt.

Die bisherigen Darstellungen des B-Plans Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ werden innerhalb des Geltungsbereichs ersetzend überplant.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Die im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden durch die SWG als ursprünglicher Flächeneigentümerin mittels Dienstbarkeit gesichert. Mit in Krafttreten des B-Plans Nr. 81 wird die Hansestadt Stralsund die Löschung der Dienstbarkeit innerhalb des Geltungsbereichs beantragen (Flurstücke 64, 65, 66), da der Ausgleich an anderer Stelle auf Flächen der Hansestadt nachgewiesen werden soll.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aktuell über die Kreisstraße K 26 gewährleistet. Von dieser bestehen zwei Zufahrten ins Gebiet, die bislang im Rahmen der Bewirtschaftung der Acker- und Grünlandflächen genutzt wurden. Die Zufahrten wurden als vorgezogener Teil der äußeren Erschließung für das ursprüngliche Vorhaben Stadthalle errichtet (Gemeinde Kramerhof 2008, S. 10). Eine verkehrliche Anbindung an den Grünhofer Bogen gibt es nicht.

Eine medientechnische Erschließung liegt bisher nicht vor. Alle erforderlichen Medien liegen aber im Umfeld an.

3.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet 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. Das Plangebiet 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 Plangebiet angehoben hat.

Das Relief im Plangebiet 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.

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als Dauergrünland und teilweise als Acker genutzt. Im zentralen Bereich des Plangebiets 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. Zwischen der K 26 und dem parallel verlaufenden Radweg befindet sich im südlichen Abschnitt eine junge Allee.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden im Jahr 2022 eine Biotopkartierung sowie 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 festgestellt 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 (vgl. ausführlich Kap. 3.1.6.2.2 in Teil II der Begründung).

Im zentralen Bereich liegen zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Kleingewässer. Im südwestlichen Plangebiet haben sich seit In-Kraft-Treten des B-Plans Nr. 13 Weidengebüsche entwickelt, welche die Kriterien für Feldgehölze erfüllen und daher heute ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind durch das Vorhaben nicht berührt, da weder im Plangebiet selber noch in seinem Wirkungsbereich Schutzgebiete liegen.

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

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen ein. Aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld sind u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen 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 das Plangebiet ein.

In einer Entfernung von rund 250 m südwestlich befindet sich das nach Bundesimmissionenschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Blockheizkraftwerk (BHKW) Vogelsangstraße 5 der SWS Natur GmbH.

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 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, 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 eingeschränkt für die Aufnahme von Bauwerklasten geeignet (ebd. Kap. 7.3). Bei Gründungs- und Erschließungsarbeiten sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich (ebd. Kap. 8.2 und 8.3).

Im Zuge der Planumsetzung wurden aktuelle Baugrunduntersuchungen erstellt:

Für das Sondergebiet 1a liegt ein Gutachten zur Ermittlung der erforderlichen Rammtiefe für Stahlprofile als Gründungselement vor (ConSoGeol 2023). Bei den Feldarbeiten (Rammsondierungen und Bodenproben) zur Ermittlung der Rammtiefe (ConSoGeol 2023) wurde ab der Oberfläche schluffiger, teils schwach toniger Feinsand (=Schicht S1) angetroffen. Der Sand weist eine maximale Mächtigkeit von 2,4 m auf. Darunter folgt stark toniger, sandiger Schluff, mit vereinzelt geringmächtigen, stark organischen, beziehungsweise torfigen Zwischenlagen (=Schicht S2). Während der Feldarbeiten wurde in mehreren Kleinrammbohrungen Grundwasser angetroffen. Ein temporärer, jahreszeitlich bedingter Anstieg des Grundwasserspiegels ist zu erwarten. Die angetroffenen Böden eignen sich nach ebd. prinzipiell gut für die Gründung von Solaranlagen auf Rammpfosten. Die Gründung erfolgt im gesamten Untersuchungsgebiet innerhalb der Schichten S1 (Feinsand) und S2 (Schluff). Innerhalb der Schicht S2 ist mit deutlich ausgebildeten Rammkanälen zu rechnen, die erst im Laufe von einigen Wochen vollständig zusammenfallen. Bis zum Abschluss der Montagearbeiten ist aber die ausreichende Tragfähigkeit der Rammprofile in jedem Fall gegeben. Für die Aufstellung von Trafo- oder Wechselrichterstationen auf Bodenplatten wird empfohlen, im Bereich der geplan-

ten Aufstellflächen ca. 0,3 m des Oberbodens abzuschleifen und durch eine Schicht aus verdichtungsfähigem Mineralkorngemisch oder Recyclat 0/16 oder 0/32 (Aufbringung mehrlagig, in ca. 0,2 m starken Lagen) auszutauschen. Für die Herstellung von Baustraßen, die mit Schwerlastverkehr oder mit Baumaschinen befahren werden soll, sollte zunächst 0,5 m an Oberboden abgeschoben werden, da der durchschnittlich etwa 0,5 m mächtige Oberboden für den Straßenbau nicht geeignet ist.

Für die vorgezogene Genehmigung eines Technikgebäudes erfolgte im Oktober 2023 eine Baugrundbeurteilung (IB.M Geotechnik 2023) im Bereich des Sondergebietes 1b sowie für geplante Zuwegungen am Rand der Solarthermiefelder im Sondergebiet 1a. Im Bereich des zukünftigen Technikgebäudes und der zukünftigen Wirtschaftswege wurden sandige und organische Auffüllungen angetroffen, die zwischen rd. 0,3 und rd. 1,6 m tief (Technikgebäude) bzw. rd. 0,2 und 0,9 m (Wirtschaftswege) unter Geländeoberkante (GOK) reichen (Schicht 1). Darunter folgen in der Regel Decksand (Schicht 2), Geschiebelehm (Schicht 3) und Geschiebemergel (Schicht 4). Für die geplante Flachgründung des Technikgebäudes werden die organisch durchsetzten Auffüllungen in Schicht 1 als nicht ausreichend tragfähig für die Aufnahme von Bauwerklasten beurteilt. Der darunter anstehende Decksand in Schicht 2 wird bei intensiver und möglichst tiefenwirksamer Nachverdichtung als ausreichend tragfähig beurteilt. Der unterlagernde Geschiebelehm und –mergel in den Schichten 3 und 4 wird als ausreichend tragfähig eingeschätzt. Für die Gründungs- und Fundamentschachtungsarbeiten ist ggf. eine offene Wasserhaltung erforderlich. Für die mit Schottertragschichtmaterial zu befestigende Wirtschaftswege sind voraussichtlich verbessernde Maßnahmen erforderlich (vgl. im Detail ebd.).

Auf dem Flurstück 70, Flur 14, Gemarkung Stralsund ist laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen als sanierte Altablagerung eine Schlammgrube/Bohrung unter der Kennziffer AA_Z_73_0152 erfasst (frühere verwahrte Erkundungsbohrung für Geothermie, vgl. Kap. 4.7.4). Am Standort verbliebene Bodenkontaminationen sind hinreichend wahrscheinlich. Innerhalb eines 50 m Radius um die Bohrung muss mit Altlasten gerechnet werden (Bohrschlamm). Sanierungsunterlagen liegen nicht vor.

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. Die geplante iKWK-Anlage besteht aus den Teilprojekten:

- Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärmepumpe – KWK-Anlage
- Solarthermieanlage mit Wärmepumpe

Das BHKW mit Wärmepumpe, die Lüftungsanlage, die elektrische Wärmeerzeugung und die erforderlichen Nebenanlagen werden in einem zweistöckigen Heizhaus untergebracht.

Die Solarthermieanlage setzt sich aus den folgenden Anlagenkomponenten zusammen:

- Kollektorfeld für einen Jahresertrag von mind. 35 % der Referenzwärme und einer Jahresarbeitszahl (JAZ) > 1,25,
- Wärmepumpe zur Anhebung des Temperaturniveaus für das Fernwärmenetz,
- Wärmespeicher,
- Verrohrung im Kollektorfeld und Hauptleitung zum Kollektorfeld,

- Plattenwärmetauscher zur hydraulischen Trennung des Kollektorkreislaufes zum nachgeschalteten Fernwärmenetz,
- Hydraulikbaugruppe inkl. aller notwendigen Komponenten,
- Druckhaltung,
- Schaltraum, Schaltanlagen, Elektrische Verdrahtung, Regelungstechnik Solar, Schaltschrank,
- Netzknoten zur Einbindung in das Fernwärmenetz,
- Lüftungsanlagen,
- ggf. Betriebsgebäude,
- Einfriedung und Überwachung der Kollektorfelddanlage,
- zentrale Leittechnik,
- Trinkwasser, Betriebswasser, Abwasser, WC,
- Beleuchtungsanlagen
- Blitzschutz,
- Gefahrenmelde- / Alarmanlagen,
- Medienversorgungsanlagen,
- Klimatisierung,
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung der Solarthermieanlage.

Um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken, ist zudem im südöstlichen Plangebiet eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen im Plangebiet geplant.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im B-Plangebiet geplanten Anlagen sind Anlagen, die sich in ihren Eigenschaften wesentlich von den Nutzungen und Vorhaben unterscheiden, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Es bedarf deshalb der Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Festgesetzt werden

1. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Energieerzeugung,
2. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Freizeit.

Das **Sondergebiet 1** mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung“ dient insbesondere der klimaneutralen Wärme- und Energieerzeugung. Allgemein zulässig sind:

- Freiflächenanlagen der Solarthermie und Photovoltaik,
- erforderliche Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen),
- innere Erschließungswege,
- im Sondergebiet 1b zusätzlich sonstige Energie- sowie Wärmeerzeugungs- und Verteilungsanlagen (z. B. Blockheizkraftwerke, Anlagen zur Nutzung von Tiefengeothermie, Wärmespeicher).

Das **Sondergebiet 2** mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dient der Ansiedlung von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Allgemein zulässig sind:

- Anlagen zur Freizeitgestaltung,
- Anlagen für sportliche Zwecke und zur sportlichen Betätigung,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Mit der Festsetzung von Anlagen für sportliche Zwecke und zur sportlichen Betätigung soll sichergestellt werden, dass sowohl gemeinnützige Einrichtungen für den Vereinssport als auch gewerbliche Sportangebote berücksichtigt werden können. Schank- und Speisewirtschaften sind im Rahmen der vorgenannten Hauptnutzungen zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer sowie zur Verbesserung der Wertschöpfung üblich.

Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“:

- Beherbergungsbetriebe im Zusammenhang mit einer der o.g. Nutzungen,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Beherbergung kann im Rahmen einer der zugelassenen Hauptnutzungen eine sinnvolle Ergänzung darstellen (z. B. Unterkünfte im Zusammenhang mit einer Tennisschule), soll aber nicht als Hauptnutzung gebietsprägend werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenbegrenzung (maximale Oberkante – OK über Gelände) für die bestimmt.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Bauhöhe und der technischen Anforderungen wird für beide Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit bleibt die Planung hinter der Obergrenze von 0,8 für Sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO zurück. Angesichts der festgesetzten Obergrenze der GRZ ist eine Überbauung/Versiegelung von maximal 50 % des Sondergebietes möglich. Die Grundfläche ist dabei auf Grund der Besonderheit der Anlagenkonstruktion bei der Solarthermieanlage weitgehend ohne Bezug zur tatsächlichen Flächenversiegelung. Die Gesamtfläche der Solarthermieanlage wird zur Verhinderung von Verbuschung regelmäßig gemäht oder beweidet werden und wird insgesamt den Charakter einer extensiv genutzten Weide- bzw. Wiesenfläche annehmen.

In den Sondergebieten 1b und 2 wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über Gelände (dargestellte Höhenpunkte) wird festgesetzt mit

- 3,5 Meter für das Sondergebiet 1a sowie
- 15 Meter für die Sondergebiete 1b und 2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner technischer Anlagen in den Sondergebieten 1a und 1b bis maximal 30 Meter überschritten werden.

Durch die Höhenbeschränkung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und eine negative Fernwirkung des Siedlungsbereichs ausgeschlossen. Die Höhe der angrenzenden Bebauung in den Siedlungsbereichen Knieper West und Grünhufe, die in der Regel 5 bis 6 Vollgeschosse aufweist, bewegt sich in ähnlicher Größenordnung. Das angrenzende Hotel im HanseDom ist als turmartiger Solitär deutlich höher und prägt die Silhouette der Stadt aus nördlicher Richtung.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zum Rand der Sondergebiete ein. Die Baugrenzen sparen zudem den zwischen den Maßnahmenflächen M 2 und M 3 (Pufferflächen um geschützte Biotope, vgl. Kap. 4.5) liegenden Bereich sowie den für eventuelle Revisionsarbeiten erforderlichen Freihaltbereich um die verfüllte Tiefengeothermiebohrung aus. Eine weitergehende Gliederung ist angesichts der spezifischen Anlagenart im Sondergebiet 1 sowie der noch unbestimmten Ausrichtung der Anlagen im Sondergebiet 2 nicht erforderlich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, wie Anlagen zur Einfriedung und zur Befahrbarkeit, zugelassen werden.

Der Freihaltbereich um die verfüllte Tiefengeothermiebohrung wird zudem explizit als von Bebauung freizuhalten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB). Diese Fläche wird benötigt, um im Havariefall der verwahrten Erkundungsbohrung für Geothermie langfristige Wartungsarbeiten zu ermöglichen (vgl. Kap. 4.7.4).

4.4 Immissionsschutz

Für das Teilprojekt BHKW mit Wärmepumpe ist ein Genehmigungsverfahren im Sinne des BImSchG durchzuführen und ein entsprechender Antrag beim StALU VP einzureichen:

- Die Errichtung und der Betrieb von Elektromsppannanlagen mit einer Oberspannung von 220 Kilovolt oder mehr einschließlich Schaltfelder (ausgenommen eingehauste Elektromsppannanlagen) sind genehmigungsbedürftig im Sinne des BImSchG und nach Anhang 1 der 4. BImSchV der Nr. 1.8 V zuzuordnen.
- Power-to-Gas-Anlagen bedürfen als Stromspeicher (Elektrolyseanlagen) ebenfalls einer Genehmigung nach dem BImSchG, 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.
- Blockheizkraftwerke mit einer Leistung von 1 Megawatt bis weniger als 20 Megawatt sind ebenfalls nach Anhang 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig und sind der Nummer 1.2.3.2V zuzuordnen.

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.

Bei der möglichen Vorbelastung durch gewerblichen Lärm ist zu prüfen, inwieweit das BHKW in der Vogelsangstraße 5, sowie die Motorsportanlage des MC Nordstern Stralsund e.V. zu berücksichtigen sind.

Die Nachweise, dass die in den geltenden Verordnungen (u. a. TA Lärm, AVV Baulärm, TA Luft, 44. BImSchV) beschriebenen Immissionsgrenz- bzw. -richtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden, sind im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens nach BImSchG zu erbringen.

4.5 Grünordnung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Zum Erhalt eines Teils der Grünlandbiotop, zur landschaftlichen Einbindung und zur Überleitung in die angrenzenden Landschaftsbereiche werden am nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie stellen eine gute Durchwegung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete sicher und sollen als extensive Wiesenflächen bewirtschaftet werden.

Die Grünflächen am östlichen und südlichen Rand sind gleichzeitig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen (M 6 und M 7).

Die Grünfläche am nördlichen Rand dient der Verbindung mit den nördlich angrenzenden Landschaftsräumen und hat daher die Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünverbindung“.

Eine Anlage von baulich hergestellten Geh- und Radwegen ist mit wassergebundener Bauart in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. In der sich mit der Maßnahmenfläche M 7 überlagernden Grünfläche muss die Wegeführung einen Abstand von 10 m zur Böschungskante des Stralsunder Mühlgrabens einhalten (Gewässerrandstreifen des Gewässerentwicklungsraums nach WRRL).

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

Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken

In der Maßnahmenfläche M 1 wird die Windschutzpflanzung aus Hybrid-Pappeln zu einer 5 Meter breiten naturnahen Feldhecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten umgestaltet. Hierzu werden die Pappeln außerhalb der Brutzeit entnommen und Lücken mit standortheimischen Baum- und Straucharten nachgepflanzt. Die Artauswahl erfolgt entsprechend Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V. Typische Feldheckenpflanzen sind u. a. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hecken-Rose sowie als Überhälter Ahornarten, Hainbuche, Stiel-Eiche und Wildobstarten.

Der Pappelumbau wird außerhalb des B-Plangebiets auf stadteigenen Flächen fortgesetzt. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Bereich ist in der Planunterlage zum besseren Verständnis gekennzeichnet (P 1).

Pufferzonen um geschützte Feuchtbiotop

Die Maßnahmenflächen M 2 und M 3 dienen dem Schutz der im zentralen Bereich gelegenen, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feuchtbiotop. Die einbezogenen Bereiche werden zu extensiven Mähwiesen oder –weiden entwickelt. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaat als Wiesenflächen herzustellen.

In räumlicher Nähe zu den geschützten Feuchtbiotopen wurde vorgezogen je eine Lesesteinburg mit 3 m² Grundfläche mit Totholz als Winterquartier für den Europäischen Laubfrosch angelegt. Diese sind dauerhaft zu erhalten (vgl. Abbildung 29 in Kap. 3.5.4 in Teil II Umweltbericht).

Wiesenflächen

Die Maßnahmenflächen M 6 und M 7 sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaat als Wiesenflächen herzustellen.

Pflanzen von Hecken

In den Maßnahmenflächen M 4 und M 5 sind Feldhecken aus einheimischen Gehölzen in einer Breite von 7 m anzulegen. Es sind Arten naturnaher Feldhecken entsprechend Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V zu pflanzen. Dabei sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Als Pflanzqualitäten und -größen zu verwenden sind: Sträucher, 60/100 cm 3-triebig zu verwenden. Die Pflanzungen sind mindestens zweireihig und in einem Verband 1,0 m x 1,5 m anzulegen.

Die Maßnahme dient auch der landschaftlichen Einbindung der Energieanlagen innerhalb des Sondergebietes 1 und der Abschirmung gegenüber der öffentlichen Grünfläche.

Kompensationsmindernde Maßnahme K 1 im Bereich der Solarthermieanlage (Sondergebiet 1a)

Die Flächen zwischen den Solarthermie-Modulen und die von Solarthermie-Modulen überschirmten Flächen werden zur Entwicklung einer extensiven Wiese/Weide durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Im Falle einer Mahd darf diese maximal 2 x jährlich erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Falle einer Schafbeweidung darf ein Besatz von 1,0 GVE nicht überschritten werden.

Die Maßnahme wird vertraglich für den Zeitraum des Betriebs der Solarthermieanlage gesichert.

Erhalt von Bäumen

Die Bäume der geschützten Baumreihen an der K 26 sind einschließlich ihres Wurzelraums vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der gesamte Wurzelbereich ist zuzüglich eines Zuschlags von mind. 1,50 m von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen, nach der erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen sind.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt in Kap. 3.4 des Umweltberichtes (Teil II der Begründung).

Der Kompensationsbedarf von 211.869 m² Eingriffsflächenäquivalenten kann, unter Berücksichtigung der kompensationsmindernden Maßnahme K 1 (37.390 m² Kompensationsflächenäquivalente), zu 25 % im Plangebiet kompensiert werden (Maßnahmenflächen M 1 - M 7).

Der verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht über die internen Maßnahmen gedeckt werden kann, wird durch externe Maßnahmen kompensiert.

Die externen Maßnahmen beinhalten die Umgestaltung einer Windschutzpflanzung (P 1 nördlich des Geltungsbereichs) und Maßnahmen der Komplexmaßnahme „Erholungsraum Devin“. Letztere sind: die Anlage von extensiven Mähwiesen, die Herstellung eines Krautsaums an bestehender Feldhecke, die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen und die Anlage von Wald auf städtischen Flächen. Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Kap. 3.5.2) zu entnehmen.

Dem weiteren Kompensationsbedarf von 131.140 m² KFÄ stehen 114.080 m² KFÄ gegenüber. Der Eingriff wird somit durch interne und externe Maßnahmen zu 90 % kompensiert.

Da sich sämtliche als Baugebiet festgesetzten Flächen/Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden, kann auf Zuordnungsfestsetzungen im Sinne des § 135a BauGB verzichtet werden.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Sondergebiets 1 ist über die Kreisstraße K 26 gesichert. Ausgehend von dieser bestehen in das Gebiet drei Zufahrten. Diese sind auch als Feuerwehrzufahrten nutzbar (vgl. Kap. 4.6.2) und dienen gleichzeitig zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie in der Bauphase als Baustraße.

Die Zufahrt zum Sondergebiet 2 „Freizeit“ kann vom Grünhufer Bogen aus über die östlich angrenzenden Stellplatzanlagen ermöglicht werden. Diese Zufahrt wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 13 der Gemeinde Kramerhof vorgesehen und seinerzeit auch grundbuchlich gesichert.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Fachmedien bzw. Leitungsnetze, die im Umfeld (Grünhufer Bogen, Vogelsangstraße, K 26) anliegen. Die Heranführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitung wird im Detail im Rahmen der jeweiligen Erschließungsplanung geklärt. Es lassen sich die nachfolgenden generellen Aussagen zu den einzelnen Medien treffen.

Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Leitungen der REWA für Regenwasser befinden sich im Bereich des Grünhufer Bogens und für Schmutz- und Trinkwasser im Bereich Grünhufer Bogens und der K 26.

Das Trinkwasser wird entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gelten die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV.

Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) im Versorgungsgebiet der REWA. Anfallendes Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Hansestadt Stralsund, zu übergeben.

Vor Baubeginn ist das Merkblatt der REWA zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasseranlagen und Misch-/Schmutz-/Regenwasseranlagen) zu beachten.

Im Bereich der Solarthermie-Anlagen (Sondergebiet 1a) und unbebauten Freiflächen kann anfallendes Niederschlagswasser zukünftig weiterhin im bisherigen Maße flächig vor Ort versickern. Es findet keine hydrologisch relevante Sammlung oder Konzentration von Wassermengen statt (vgl. ConSoGeol 2023 Kap. 5.7). Die versickerungsfähige Fläche zwischen und unter den Solarthermie-Modulen sowie im Umfeld des Technikgebäudes bleibt trotz anteiliger Überschattung mit der Vegetation erhalten, so dass die Versickerungseigenschaften des Bodens nicht gestört werden. Es werden vergleichsweise wenige Quadratmeter durch die Modulpfosten selbst und durch die technischen Anlagen vollversiegelt.

Aufgrund der teilweise oberflächennah anstehenden wasserstauenden bindigen Böden ist eine technische Versickerung von gesammelt anfallendem Niederschlag hingegen nur örtlich und nach der Tiefe begrenzt möglich (s. IB.M 2023 Kap. 6.6). Für das Sondergebiet 1b ist daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen, inwieweit eine Versickerungsanlage im Bereich der überwiegend nur oberflächennahen sandigen Auffüllungen, Decksande und Sandlagen in den Schichten 1 und 2 möglich ist. Vorzugsweise wären nach ebd. jedoch möglichst flache Anlagen (Muldenversickerungen) in Betracht zu ziehen.

Für Vorhaben im Sondergebiet 2 ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts die Erforderlichkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens oder von Versickerungsanlagen zu prüfen. Soweit möglich werden befestigte Flächen im Außenbereich wasserdurchlässig befestigt und Maßnahmen zur Dachbegrünung umgesetzt. Für die Einleitung von Regenwasser über ein in der rechtskräftigen und damit fortgeltenden 1. Änderung des B-Plans 13 festgesetztes Regenrückhaltebecken in den Mühlgraben (Graben 2) liegt mit Datum vom 23.04.2007 die Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG M-V) der Unteren Wasserbehörde vor. Die gesetzlichen Vorgaben zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ableitung in die Vorflut sind einzuhalten. Die Regelungen der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen DWA-/BWK - Arbeitsblätter sind anzuwenden. Der Nachweis erfolgt in der Erschließungsplanung.

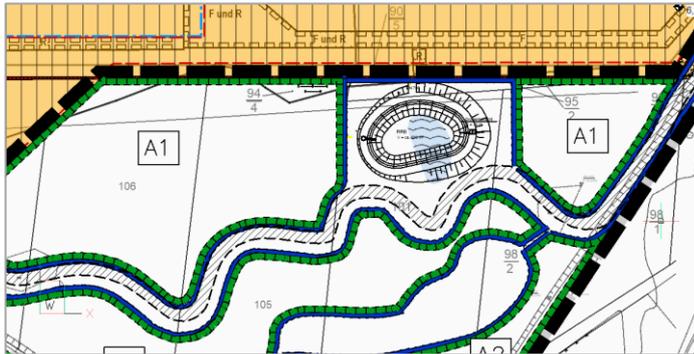


Abbildung 3:

In der fortgeltenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 festgesetztes Regenrückhaltebecken

Telekommunikation

Hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen an der K 26 an. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem jeweiligen Erschließungsträger notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der jeweilige Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z. B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird.

Darüber hinaus befinden sich am Grünhufer Bogen PE-HD 50 x 4,6 DN40 Kabelschutzrohre der SWS Telnet GmbH, die mit Glasfaserkabel bestückt und mit Kunden der SWS Telnet beschaltet sind.

Strom, Gas und Fernwärme

Elektrotechnische Anlagen (Hauptleitungen für Mittelspannung) befinden sich im östlichen Umfeld des Plangebietes v. a. im Bereich des Grünhufer Bogens und der Vogelsangstraße. Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz am Grünhufer Bogen gesichert werden.

Leitungen für Fernwärme Vorlauf und Rücklauf befinden sich ebenfalls im Bereich des Grünhufer Bogens und der Vogelsangstraße

Für die netztechnische Erschließung besteht seitens der SWS Energie GmbH für die Sparte Wärme und der SWS Netze GmbH, Sparte Gas Mitverlegungsbedarf.

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.

Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes innerhalb der Sondergebiete 1a und 1b ist von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (K 26) die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ständig zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit über geplante Toranlagen sind mit einem Schlüsselrohrdepot mit einer Feuerweherschließung zu versehen. Einzelheiten zur Art der Ausführung und Beantragung der Schließung sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Ausgehend von der K 26 bestehen in das Gebiet drei Zufahrten, die auch als Feuerwehrzufahrten nutzbar sind. Die Breite der Zuwegungen kann auf das Mindestmaß für die Feuerwehr von 3,00 m beschränkt werden. Seitens der Feuerwehr wird eine wassergebundene tragfähige Befestigung akzeptiert. Eine Komplettumfahrung der zukünftigen Solarthermiefelder und der Technikzentrale ist aufgrund der geringen Brandlast nicht erforderlich. Auf den Zufahrten sind Bewegungsflächen mit einer Mindestgröße von 5 x 11 m anzuordnen.¹ Der genaue Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr innerhalb der Sondergebiete 1a und 1b zur Gewährleistung des Brandschutzes wird mit der Feuerwehr abgestimmt und in den jeweiligen Bauunterlagen nachgewiesen. Zur Befahrbarkeit der Feuerwehr ist die Mindestbreite der Kurven nach der DIN 14090 – Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - einzuhalten. Verkehrswege müssen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet sein und den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.

Die Zufahrt zum Sondergebiet 2 „Freizeit“ kann über die östlich angrenzenden Stellplatzanlagen am Grünhufer Bogen ermöglicht werden.

Gebäude mit Aufenthaltsbereichen in 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.

Für das Löschwasser gilt, dass gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Gemeinde für den Brandschutz zuständig ist. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Gemäß Löschwasserbedarfsplan sind in diesem Bereich 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausgewiesen (Grundschatz). Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Die in der Nähe (< 300 m) befindlichen Hydranten an der K 26, am HanseDom und am Grünhufer Bogen sind für die Löschwasserversorgung aus Sicht der Feuerwehr ausreichend.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreises 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.

Eine Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge ist aktuell nicht möglich. Um eine Befahrung des Plangebietes für Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen, sind folgende Vorgaben für Straßen und Anlagen zu berücksichtigen.

¹ Vorabstimmung Brandschutzbelange zwischen SWS Energie und Berufsfeuerwehr HST am 01.08.2023

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 der Wendepaltenmitte 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 Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendepaltenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen sind § 45 der DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29), die Vorgaben der DGUV Information 214-033 und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) zu beachten.

Entsorgungsfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren.

Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 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 § 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.“

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

4.7.1 Bodendenkmalschutz

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 im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof dargestellte Bodendenkmalverdachtsfläche wird 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 (vgl. Kap. 4.8.1).

4.7.2 Geschützte Biotope

Im zentralen Bereich liegen zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feuchtbiotope (Kleingewässer mit Verlandungsbereichen). Die geschützten Biotope werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

4.7.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Geltungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. 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.

4.7.4 Tiefenbohrung Geothermie

Im südwestlichen Plangebiet wurde im Bereich des heutigen Flurstücks 70 zu DDR-Zeiten eine Tiefenbohrung durch die Geothermie Neubrandenburg abgeteuft, welche im Jahr 2014 mit Zement verwahrt wurde. Der Bohrkeller der 1.800 m tiefen Bohrung wurde zurückgebaut und die Betonreste wurden entfernt. Etwa 1,80 m unter der Geländeoberfläche ist die verwahrte Bohrung zusätzlich mit einer Stahlbetonabdeckung (3 x 3 x 0,25 m) gesichert

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 jedoch auch zukünftig nicht vollständig ausgeschlossen. 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 muss nach Abstimmung mit dem Bergamt auf dem Bohrplatz eine 30 x 50 m Fläche beliebiger Ausrichtung für die Aufstellung einer Bohranlage inkl. einer ca. 14m hoher Lärmschutzwand bereitgestellt werden.²

Der Ort der verwahrten Bohrung wird nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Für die o.g. Anforderungen im Havariefall werden entsprechend „Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)“ umgrenzt.

4.8 Hinweise

4.8.1 Bodendenkmalschutz

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist auch außerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Fläche nicht auszuschließen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach

² Abstimmung zwischen Bergamt, SWS Energie und Hansestadt Stralsund am 23.08.2023

Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.8.2 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.

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Gehölzrodungen sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
- Im Falle eines Baubeginns in der Brutzeit (Februar – September) sind vor Beginn der Brutzeit in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ansiedlung bodenbrütender Arten zu verhindern (Aufstellen von Flatterbändern oder Herstellung und Aufrechterhalten einer Schwarzbrache).
- Sollten lärmverursachende Bauarbeiten erst während der Brutzeit (Februar – September) begonnen werden bzw. zwischenzeitlich Bauunterbrechungen eintreten (in der eine Brut beginnen kann), muss in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung mindestens ein Abstand zu den Gehölzbeständen von 20 m bzw. bei Vorkommen der Nebelkrähe von 40 m und zu Röhrichtbeständen von 40 m eingehalten werden.
- Rechtzeitig vor Baufeldfreimachung sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung Amphibienschutzzäune aufzustellen, es sei denn eine Amphibienwanderung zur Bauzeit ist sicher auszuschließen.
- Die bau- und betriebsbedingte Beleuchtung von Gebäuden und Wegen ist mit Leuchtmitteln mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten (warmweiße Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen, also Farbtemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm) vorzunehmen. Zusätzlich sollen nur unbedingt notwendige Bereiche mit gerichteten Lampen (abgeschirmte Lampen) ausgeleuchtet werden. Die betriebsbedingte Außenbeleuchtung der Technikzentrale wird zudem nur bedarfsweise genutzt (z. B. mit Bewegungsmeldern).
- Für den Verlust der Weidengebüsche im südwestlichen Plangebiet ist ein Ersatzsommerlebensraum (Weiden-Erlen-Feldgehölz, ca. 0,3 ha) für den Laubfrosch nördlich der zukünftigen Pappelreihe außerhalb des Geltungsbereichs anzulegen (CEF-Maßnahme).
- Die vorgezogen im September 2023 als CEF-Maßnahme angelegten drei Lesesteinburgen mit Totholz als Winterquartier für den Laubfrosch sind dauerhaft zu erhalten. Zwei Lesesteinburgen wurden in der Nähe der Gewässer angelegt, die dritte Lesesteinburg befindet sich nördlich der Pappelreihe und östlich des zukünftigen Weiden-Erlen-Feldgehölzes außerhalb des Geltungsbereichs.
- Bei Beschädigung von Drainagen werde diese funktionstüchtig wiederhergestellt, so dass die hydrologische Situation wie vor Beginn der Bauarbeiten herrscht (s. Kap. 4.8.5). Im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen für die Rohrverlegung ist das unbelastete Wasser in die Gewässer zu leiten.

- Bei Fensteröffnungen > 1,5 m² ist reflexionsarmes Glas (entspiegeltes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit einer wirksamen Markierung gegen Vögelkollision zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, kann durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden werden.
- Im Falle der Errichtung von Gullys, Schächten oder ähnlichen Amphibienfallen sind diese mit einer Ausstiegshilfe zu versehen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits im September 2023 umgesetzt und daher nicht in die Planzeichnung übernommen:

- Endoskopische Untersuchung potenzieller Quartiersstrukturen für Fledermäuse auf Besatz und anschließende Anbringung von Einwegverschlüssen vor Fällung der Papeln der Windschutzpflanzung,
- Einzäunung des Baufeldes im Bereich der Weidengebüsche im südwestlichen Plangebiet mit einem Amphibienschutzzaun mit Übersteigschutz und selbstentleerenden Fangeimern im Herbst (20. – 30.9.) vor Wanderung ins Winterquartier und Absammlung mit Fangemern und aktives Abfangen der Laubfrösche nachts bei Regen oder Taunässe.

4.8.3 Biotop- und Gehölzschutz

Während der Bauphase unterliegen an die Baumaßnahme angrenzende geschützte Biotope (Feuchtbiotope) und Gehölze einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes der Feuchtbiotope zu vermeiden, werden Drainagen bei Beschädigung funktionstüchtig wiederhergestellt. Im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen wird das unbelastete Wasser in die Gewässer geleitet.
- Die Gehölzbestände und die Feuchtbiotope sind vor Beginn der Bautätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 zu schützen (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.

4.8.4 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind insbesondere folgende Maßgaben (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) zu beachten:

- Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baugebiet wiederzuverwenden.
- Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach unter und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Für das Sondergebiet 1b ist wegen der altlastverdächtigen Fläche eine bodenkundliche Baubegleitung für die Tiefbaumaßnahmen durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen. Anfallendes Aushubmaterial ist durch einen fachkundigen Sachverständigen auf Grundlage der neuen, ab 01.08.2023, geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beproben und zu entsorgen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwendung des Bodenaushubs, d.h. die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim

Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, neue ab 01.01.2023 geltende §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen.

- Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies, Befestigungsmaterial etc.) rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen. Ebenso sind eingebaute Tragschichten rückstandsfrei zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden zu vermeiden.
- Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Verdichtungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass der Ober- und Unterboden auf rekultivierten Flächen durchwurzelbar und wasserdurchlässig ist.
- Nach Fertigstellung der Anlagen ist dafür Sorge zu tragen, dass sich auf den nicht bebauten Flächen schnellstmöglich wieder eine zusammenhängende Grasnarbe bilden kann.
- Nach Ende der Betriebszeit der Solarthermieanlage sind die Anlagen und Anlagenteile einschließlich der Kabel zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.8.5 Drainagen

Sollten bei den Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen.

4.8.6 Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens

Die bestehende Zufahrt von der Straße aus zum Stralsunder Mühlgraben ist in ihrer Breite zu erhalten. Ein Unterhaltungstreifen von 7 m entlang des Gewässers ist von baulichen (z. B. Umzäunungen) oder sonstige Anlagen (Gehölze) freizuhalten. Im Einzelfall sind Veränderungen mit dem Wasser- und Bodenverband vorab abzustimmen.

Veränderungen im Zufahrtsbereich zum Gewässer sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Die Befahrung der Auffahrt und des Fahr- und Ablagestreifens mittels Kettenbaggertechnik (25 t) muss gesichert werden.

4.8.7 Externe Kompensation

Die externe Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Kompensationsmaßnahme P 1 (Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken) sowie folgende Maßnahmen der „Erholungslandschaft Devin“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund: MC und MD (extensive Mähwiesen, Baumpflanzungen), MB (Krautsaum), M PP (Baumpflanzung Parkplatz) und WD 2 (Aufforstung Deviner See) bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs auf den folgenden Flurstücken:

Gemarkung Stralsund, Flur 14, ganz Flurstück 63,

Gemarkung Groß Kedingshagen, Flur 2, anteilig Flurstücke 57/2, 58/1 und 58/2,

Gemarkung Devin, Flur 1, anteilig Flurstücke 33, 34, 36, 37, 38, 95/8, 95/10, 104, 126/2, 130, 131, 132/1, 133/1, 134, 135, 136, 169, 170, 199/5, 200, 204, 205, 206 und 207.

Eine ausführliche Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen ist Teil II der Begründung (Umweltbericht), Kap. 3.5.2 zu entnehmen.

4.9 Städtebauliche Vergleichswerte

Die nachfolgende Flächenbilanz wurde grafisch ermittelt.

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Energieerzeugung	7,52 ha
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Freizeit	1,22 ha
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1,09 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: naturnahe öffentliche Grünverbindung	0,07 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (einschl. Gesch. Biotope: 1,36 ha)	4,01 ha
Geltungsbereich	13,94 ha

Eingriffsflächenäquivalent abzüglich Kompensationsminderung: 174.479 m² KFÄ

Anteil Ausgleich intern/extern: intern 43.339 m² / extern 114.080 m² KFÄ

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Mit der geplanten iKWK-Anlage mit Solarthermieeinsatz gelingt eine deutliche Steigerung des Erneuerbaren Energien-Wärmeanteils der Fernwärme von bisher 16 % auf mind. 26 %. Der Wirkungsgrad der Solarthermie liegt mit ca. 50 % deutlich über dem der Photovoltaik (ca. 20 %), da die benötigte Energieform Wärme direkt zur Verfügung steht.

Das Vorhaben entspricht als Beitrag zu einer CO₂-neutralen Energieerzeugung den kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen/globalen Klimaschutzes. Mit der Planung werden zudem die Vorgaben von § 2 Abs. 1 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt. Gemäß § 2 Abs. 3 des WPG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse. Bis die leitungsgebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Durch die Ermöglichung einer ergänzenden Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen im Plangebiet kann der bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägte regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter gestärkt werden.

Mit dem Betrieb der iKWK-Anlage werden Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen (Wartung und Pflege) und vor allem die Einnahmemöglichkeiten auch für die öffentlichen Haushalte verbessert (Gewerbesteuern, Gewinnabführung des städtischen Tochterunternehmens). Auch mit der Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie sind Beschäftigungseffekte zu erwarten.

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. rechtskräftiger B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof). Die Flächen zwischen und unter den Modulen sowie die Pufferflächen um die Geschützten Biotope und die öffentlichen Grünflächen/Maßnahmenflächen werden weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet (extensive Weide/Wiese).

5.3 Umweltrelevante Belange

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden im weiteren Verfahren detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt. Dieser stellt die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter allgemeinverständlich dar.

Angesichts der Lage im Außenbereich werden durch die Planung neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Die Kompensation erfolgt sowohl innerhalb des B-Plangebiets als auch durch weitere externe Maßnahmen.

Schutzgebiete nach internationalem oder nationalem Recht befinden sich erst in einer großen Entfernung und werden nicht betroffen. Schutzobjekte sind mehrere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und Form von Feuchtbiotopen und als Feldgehölze geschützten Weidengebüsch. Die zentral im B-Plangebiet liegenden Feuchtbiotope bleiben erhalten und werden durch Pufferzonen vor Beeinträchtigungen geschützt. Für die Weidengebüsche erfolgt ein Realausgleich nördlich des Geltungsbereichs.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit dem B 81 die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sondergebieten um 2,9 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Insgesamt ist die zulässige Versiegelung/Überbauung im B 81 mit 4,35 ha (8,7 ha, GRZ 0,5) etwas geringer als im B 13 (5,8 ha, GRZ 0,8). Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Solarthermieanlage die Versiegelung nur punktuell sein wird und langfristig eine extensive Grünlandnutzung etabliert wird.

Im B-Plan-Gebiet sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang ausgewiesen, die als Wiesenflächen extensiv gepflegt werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Pufferzonen um die geschützten Feuchtbiotope und naturnahe Grünflächen am südlichen und westlichen Rand des B-Plangebiets.

Aufgrund des insgesamt geringen Versiegelungsgrades sowie der Nutzungsextensivierung im Bereich des Sondergebietes 1a und der Maßnahmenflächen kommt es nur zu sehr geringen Verlusten von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildungsflächen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf den Stralsunder Mühlgraben können ausgeschlossen werden. Zwischen Sondergebiet und Mühlgraben wird eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche etabliert, welche in die an das Plangebiet angrenzenden Mühlgrabenniederung überleitet.

Die geplanten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

Unter der Voraussetzung, dass die Grenzwerte gemäß der 44. BImSchV eingehalten werden, sind keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten. Der Nachweis erfolgt im nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach BImSchG.

Mit der Umsetzung des B-Plans gehen großflächig geringwertige Biotope in Form von Sandacker, Intensivgrünland auf Moorstandorten und Neophyten-Staudenfluren, mittelwertige Biotope in Form von artenarmen Frischgrünland und sonstigem Feuchtgrünland sowie hochwertige Biotope in Form von Frischweide und sehr kleinflächig Flutrasen verloren. Letzter kann sich aufgrund seiner Lage außerhalb der Baugrenzen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder regenerieren. Da ein Großteil des Plangebiets nach Fertigstellung der Anlagen einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt wird, etablieren sich hier mit der Zeit artenreiche Grünländer. Die Pufferflächen bedeuteten zudem eine Aufwertung für die geschützten Feuchtbiotope im Zentrum des Plangebiets.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung des B-Plans geht eine aktuell eingeschränkt zur Naherholung genutzte Freifläche verloren. Die Erholungsfunktion wird jedoch zukünftig durch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Wegen gestärkt. Die Landschaftsveränderung durch die entstehenden Anlagen wird durch die festgesetzten Höhenbeschränkungen nur begrenzt wahrnehmbar sein. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird zudem durch die östlich geplanten Heckenpflanzungen) gewährleistet. Zur K 26 bzw. zum begleitenden Radweg hat die zu einer naturnahen Feldhecke umgestaltete Windschutzpflanzung eine abschirmende Wirkung.

Baubedingte Auswirkungen, d. h. Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm und Baustellenverkehr, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Die Planrealisierung für das Sondergebiet 1 erfolgt durch die SWS Energie GmbH, eine Tochter der SWS Stadtwerke Stralsund. Die Planrealisierung für das Sondergebiet 2 erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Die derzeit im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Fläche soll im Rahmen einer Konzeptvergabe angeboten werden.

7 Verfahrensablauf

- | | |
|---|----------------------------|
| – Aufstellungsbeschluss | 10.03.2022 |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit | 07.08. bis 28.08.2023 |
| – Erste Beteiligung der Behörden | 10.07. bis 09.08.2023 |
| – Öffentliche Auslegung | 14.12.2023 bis 19.01.2024 |
| – Zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 01.12.2023 bis 10.01.2024 |
| – Satzungsbeschluss, Rechtskraft | voraussichtlich 1. HJ 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 MIT EINGRIFFSREGELUNG

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 jetzt 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. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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 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 aktuelle Wohnraumbedarfe angepasst und am 28.05.2020 dazu der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“ gefasst.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur und neuen Entwicklungspotentialen 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. Um den Anteil erneuerbarer Energien im Wärmenetz zu steigern und damit die Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes voranzubringen, plant die SWS Energie GmbH für das Stadtgebiet Knieper den Bau 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. 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.

Für die Schaffung von Baurecht für das iKWK-System sowie ergänzende Flächen für Freizeit, Sport und Gastronomie soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 13,9 ha. Geplant sind funktionsbezogen einzelne sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO.

Mit dem B-Plan werden die Vorgaben von § 2 Abs. 1 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt. Gemäß § 2 Abs. 3 des WPG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse. Bis die leitungs-

gebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

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 das unmittelbare B-Plangebiet 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 vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr.81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe".

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe und hier im Stadtteil Vogelsang (s. Abbildung 4). Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

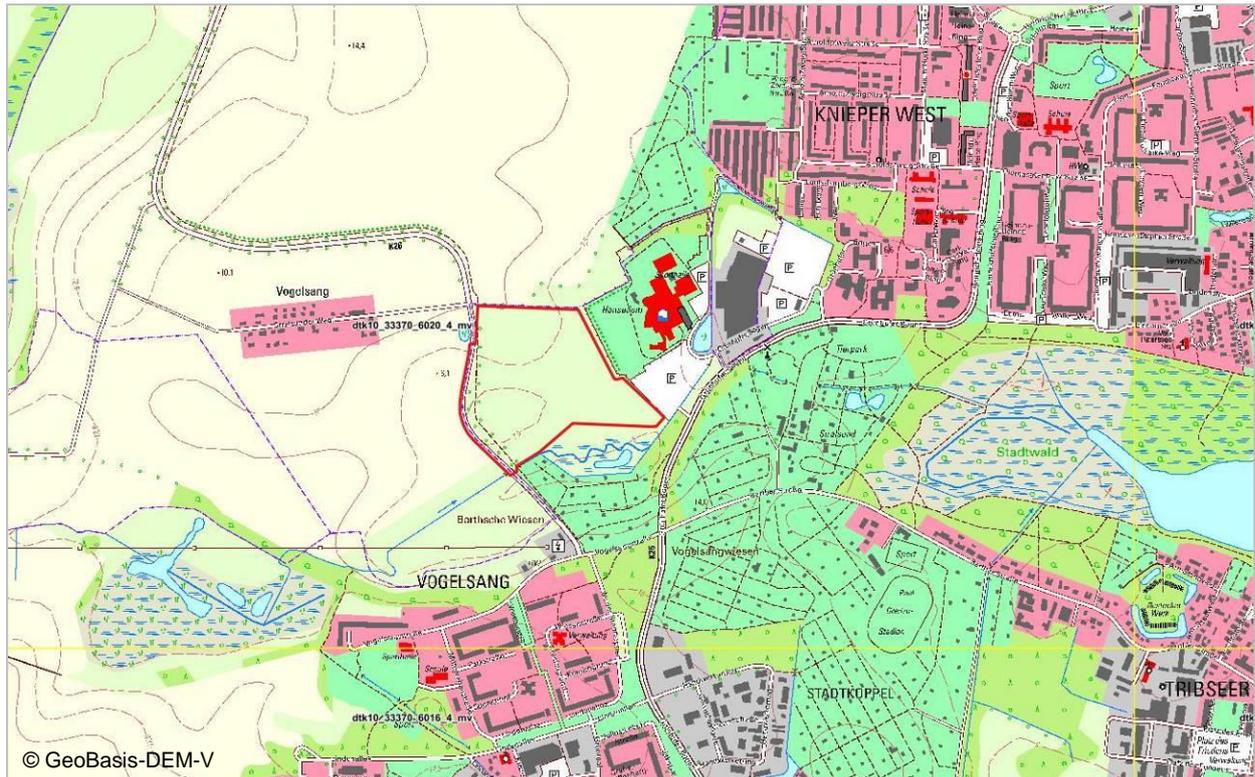


Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs

1.2.2 Ziel der Planung

Die SWS Energie GmbH als 100%-Tochter der SWS Stadtwerke Stralsund GmbH beabsichtigt 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. 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 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.

Die geplante iKWK-Anlage besteht aus den Teilprojekten:

- Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärmepumpe – KWK-Anlage
- Solarthermieanlage mit Wärmepumpe

Um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken, ist zudem im südöstlichen Plangebiet eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen im Plangebiet geplant.

Zur Erreichung der Planungsziele werden im Plangebiet Sonstige Sondergebieten nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt:

1. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Energieerzeugung,
2. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Freizeit.

1.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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, plant die SWS Energie GmbH für das Stadtgebiet Knieper den Bau 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. 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.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 10.03.2022 beschlossen, 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 das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe eingeleitet, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Der Geltungsbereich des B-Plans hat einen Umfang von rund 13,9 ha. Geplant sind funktionsbezogen einzelne sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO:

1. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Energieerzeugung,
2. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Freizeit.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 der Hansestadt Stralsund wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt werden.

Schutzgebiete nach internationalem oder nationalem Recht befinden sich erst in einer großen Entfernung und werden nicht betroffen. Schutzobjekte sind mehrere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und Form von Feuchtbiotopen und als Feldgehölze geschützten Weidengebüschchen. Die zentral im B-Plangebiet liegenden Feuchtbiotope bleiben erhalten und werden durch Pufferzonen vor Beeinträchtigungen geschützt. Für die Weidengebüsche erfolgt ein Realausgleich nördlich des Geltungsbereichs.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit dem B 81 die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sondergebieten um 2,9 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Insgesamt ist die zulässige Versiegelung/Überbauung im B 81 mit 4,35 ha (8,7 ha, GRZ 0,5) etwas geringer als im B 13 (5,8 ha, GRZ 0,8). Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Solarthermieanlage die Versiegelung nur punktuell sein wird und eine extensive Grünlandnutzung etabliert wird.

Im B-Plan-Gebiet sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang ausgewiesen, die als Wiesenflächen extensiv gepflegt werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Pufferzonen um die geschützten Feuchtbiotope und naturnahe Grünflächen am südlichen und westlichen Rand des B-Plangebiets.

Mit der Umsetzung des B-Plans gehen großflächig geringwertige Biotope in Form von Sandacker, Intensivgrünland auf Moorstandorten und Neophyten-Staudenfluren, mittelwertige Biotope in Form von artenarmen Frischgrünland und sonstigem Feuchtgrünland sowie hochwertige Biotope in Form von Frischweide und sehr kleinflächig Flutrasen verloren. Letzter kann sich aufgrund seiner Lage außerhalb der Baugrenzen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder regenerieren. Da ein Großteil des Plangebiets nach Fertigstellung der Anlagen einer ex-

tensiven Grünlandnutzung zugeführt wird, etablieren sich hier mit der Zeit artenreiche Grünländer. Die Pufferflächen bedeuteten zudem eine Aufwertung für die geschützten Feuchtbiootope im Zentrum des Plangebiets.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund des insgesamt geringen Versiegelungsgrades sowie der Nutzungsextensivierung im Bereich des Sondergebietes 1a und der Maßnahmenflächen kommt es nur zu sehr geringen Verlusten von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildungsflächen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf den Stralsunder Mühlgraben können ausgeschlossen werden. Zwischen Sondergebiet und Mühlgraben wird eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche etabliert, welche in die an das Plangebiet angrenzenden Mühlgrabenniederung überleitet.

Die geplanten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

Unter der Voraussetzung, dass die Grenzwerte gemäß der 44. BImSchV eingehalten werden, sind keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten. Der Nachweis erfolgt im nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach BImSchG.

Mit der Umsetzung des B-Plans geht eine aktuell eingeschränkt zur Naherholung genutzte Freifläche verloren. Die Erholungsfunktion wird jedoch zukünftig durch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Wegen gestärkt. Die Landschaftsveränderung durch die entstehenden Anlagen wird durch die festgesetzten Höhenbeschränkungen nur begrenzt wahrnehmbar sein. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird zudem durch die östlich geplanten Heckenpflanzungen) gewährleistet. Zur K 26 bzw. zum begleitenden Radweg hat die zu einer naturnahen Feldhecke umgestaltete Windschutzpflanzung eine abschirmende Wirkung.

Baubedingte Auswirkungen, d. h. Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm und Baustellenverkehr, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen, nach der erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen sind.

Der Kompensationsbedarf von 211.869 m² Eingriffsflächenäquivalenten kann, unter Berücksichtigung der kompensationsmindernden Maßnahme K 1 (37.390 m² Kompensationsflächenäquivalente), zu 25 % im Plangebiet kompensiert werden (Maßnahmenflächen M 1 - M 7).

Der verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht über die interne Maßnahme gedeckt werden kann, wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Die externen Maßnahmen beinhalten die Umgestaltung einer Windschutzpflanzung (P 1 nördlich des Geltungsbereichs) und Maßnahmen der Komplexmaßnahme „Erholungsraum Devin“. Letztere sind: die Anlage von extensiven Mähwiesen, die Herstellung eines Krautsaums an bestehender Feldhecke, die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen und die Anlage von Wald auf städtischen Flächen.

Dem weiteren Kompensationsbedarf von 131.140 m² KFÄ stehen 114.080 m² KFÄ gegenüber. Der Eingriff wird somit durch interne und externe Maßnahmen zu 90 % kompensiert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der nachfolgend benannten, bei der Abwägung zu beachtenden Umweltbelange, ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 2 Abs. 3 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweiligen Schutzgüterabwägungen eingebracht werden sollen, bis die leitungsgebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien liegen im überragenden öffentlichen Interesse.

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgend benannten 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). 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 B-Plangebiets (Feuchtbiotope) werden von einer Bebauung 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 durch den B-Plan Nr. 81 geplanten Entwicklung von Sondergebieten werden Flächen in Anspruch genommen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt und im Feldblockkataster als Ackerfläche bzw. Dauergrünland geführt werden (vgl. Abbildung 2 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 der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzte. 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 durch den B-Plan Nr. 81 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und ausgeglichen. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konzipiert (vgl. Kap. 3.4).

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.“

Die geplanten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Ziele des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Mit dem B-Plan werden auch die Vorgaben von § 2 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt.

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 B-Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete befindet sich in einer Entfernung von rd. 2,9 km vom B-Plangebiet (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) und wird daher an dieser Stelle nicht behandelt.

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 Geltungsbereich 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 Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete befindet sich in einer Entfernung von rd. 2,9 km vom B-Plangebiet (vgl. Kap 2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten,

- 1. wildlebenden 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. wildlebende 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. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote).

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (PfaU 2023f). Als Grundlage erfolgten im Jahr 2022 Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Brutvögel (PfaU 2022b-e).

Bei Umsetzung der empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen (vgl. Kap. 3.5).

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.“*

Die Planung erfolgt derart, dass Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Die Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung werden eingehalten (vgl. Kap. 4.6.2 in Teil I der Begründung).

2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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). Somit wird eine Fläche beansprucht, die teilweise bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen war.

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 B-Plangebiets (Feuchtbiopte) werden von einer Bebauung ausgenommen.

Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundsätze 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.

Das Plangebiet 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 und über den Moorteich/ Knieperteich in den Strelasund entwässert. Der Strelasund unterliegt als inneres Küstengewässer (Code: DEMV_WP_12) ebenfalls der.

Im dritten Bewirtschaftungsplan (Bewirtschaftungszeitraum 2021-2027) für die Flussgebiets-einheit 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.

Als ein künstliches Fließgewässer ist der Stralsunder Mühlgraben gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ und der „gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund von nicht ökologisch durchgängigen Querbauwerken und Verrohrungen, struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer schlechten biologischen Ausstattung befindet sich der Stralsunder Mühlgraben derzeit erst im „schlechten ökologischen Potential“. In dem Abschnitt nördlich der Kleingartenanlage Kedingshagen II wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 auf einer Länge von 350 m naturnah neutrassiert (vgl. Abbildung 12 in Kap. 3.1.3).

Im südwestlichen Plangebiet verläuft randlich auf einer Länge von rd. 115 m der zum Gewässerentwicklungsraum gehörende 10 m breite Gewässerrandstreifen des Stralsunder Mühlgrabens. Die ermittelte Breite des Gewässerrandstreifens resultiert aus der in 2020/2021 in Mecklenburg-Vorpommern durchgeführten neuen Herleitung der Gewässerentwicklungsflächen für die nach WRRL- berichtspflichtigen Fließgewässer mittels einer bundesweit anwendbaren LAWA- Methodik. Der im Plangebiet liegende Teil des 10 m breiten Gewässerrandstreifens wird Teil der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ M 7, welche als extensive Wiesefläche zu pflegen ist. Eventuelle Wegeführungen sollen einen Abstand von 10 m zur Böschungskante des Stralsunder Mühlgrabens einhalten. Die Planung steht somit der Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 WHG für den Stralsunder Mühlgraben nicht entgegen.

Beeinträchtigungen des Mühlgrabens durch die mit der B-Plan-Aufstellung zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 WHG) vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m liegt außerhalb des Plangebiets.

Grundsätzlich besteht ein dringender Handlungsbedarf, die Stoffeinträge in die Stralsunder Stadtteiche über die Teichzuflüsse zu reduzieren, die v. a. aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Einzugsgebiet resultieren, um so für das Küstengewässer Strelasund das Umweltziel „guter ökologischer Zustand“ zu erreichen. Mit der Planung und der beabsichtigten extensiven Grünlandnutzung im überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades und von stofflichen Einträgen in den Stralsunder Mühlgraben gegenüber den zulässigen Nutzungen im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof verbunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Der mengenmäßige nicht gute Zustand wird auf Entnahmen der öffentlichen Wasserversorgung sowie anderer Entnahmen zurückgeführt, welche die verfügbare Grundwasserressource überschreiten. Diese führen unter anderem zu Salzverschmutzungen/-intrusionen in das Grundwasser. Der nicht gute chemische Zustand wird durch die Verschmutzung durch Chemikalien aus diffusen Quellen der Landwirtschaft verursacht und zeichnet sich unter anderem durch erhöhte Sulfat- und Phosphatkonzentrationen aus. 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 den Festsetzungen des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof deutlich reduziert. Die verhältnismäßig geringe Versiegelung ist somit nicht geeignet den nicht mengenmäßigen Zustand zu verschlechtern. Im Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine

weitere Flächenversiegelung verhindern. Somit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegensteht.

Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind ebenfalls nicht zu erwarten. Mit der beabsichtigten extensiven Grünlandnutzung im Bereich der Solarthermieanlage ist eine deutliche Reduzierung von stofflichen Einträgen gegenüber den zulässigen Nutzungen im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof verbunden.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Plangebiet 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 das unmittelbare Plangebiet 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 Plangebiets verlaufendem Abschnitt wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 naturnah neutrassiert, so dass dieser Zielsetzung hier bereits entsprochen wurde.

2.2.3 Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

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, stellt den Bereich als „Multifunktionshalle“ dar.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan geändert. Das Änderungsverfahren wurde mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 10. März 2022 eingeleitet. Ziel der 20. Flächennutzungsplanänderung ist es, die Teilfläche nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ bzw. „Freizeit“ dargestellt werden. Zudem 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. Außerdem werden für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs die fortgeltenden Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof, rechtswirksam seit 10.09.1999, dargestellt (vgl. Abbildung 1 in Teil I der Begründung).

2.2.4 Landschaftsplan

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

Gemäß den textlichen Aussagen des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet Teil der Frischluftschneise „Stadtteiche mit Moorteich und Übergang in den Bereich Vogelsangwiese, ehemaliger Vogelsangeich“ (Hansestadt Stralsund 1996, S. 18) und soll daher von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden. Die Planung berücksichtigt diese klimatische Bedeutung, indem ein Teil des Plangebiets (Maßnahmenflächen, Grünflächen) von einer Bebauung ausgenommen wird. Im Bereich der Solarthermieanlage ist nur eine kleinflächige Versiegelung vorgesehen und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert.

Weiterhin überlagert sich das Plangebiet 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 5).

Über die im Geltungsbereich vorgesehenen öffentlichen Grünflächen 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 Planung soll im Umfeld ein sog. Klimapark entstehen, der die Einbindung des Standortes in die umliegenden Landschaftsräume unterstützen wird (vgl. Abbildung 6 in Kap. 2.2.5).

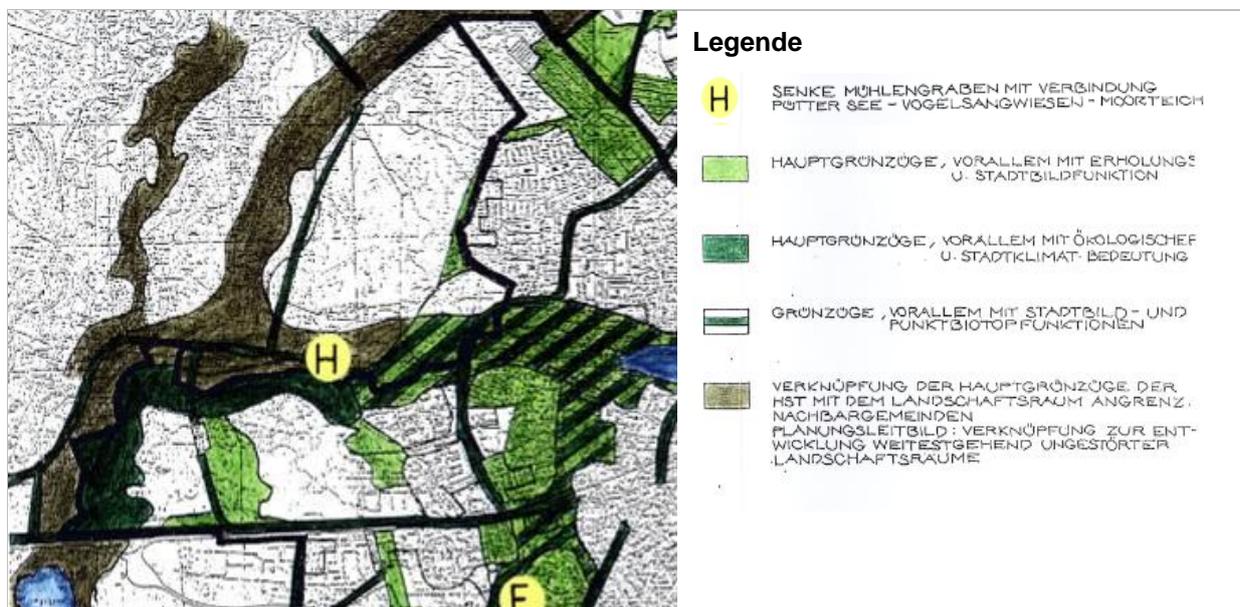


Abbildung 5: Grün- und Freiraumstrukturen gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund im Umfeld des Plangebiets – Ausschnitt aus Karte 8 (unmaßstäblich)

2.2.5 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 CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

Die geplanten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Ziele des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

Im Umfeld der geplanten Solarthermieanlage wird die Entwicklung eines „Klimaparkes“ verfolgt, mit welchem der westliche Siedlungsrand des Stadtteils Knieper West gestaltet und mit der umliegenden Landschaft vernetzt werden soll (vgl. Abbildung 6). Die im B-Plan Nr. 81 errichteten Anlagen werden in den Klimapark integriert und sollen zur Sensibilisierung für Klimaschutz und Erneuerbare Energien beitragen (Umweltbildung).

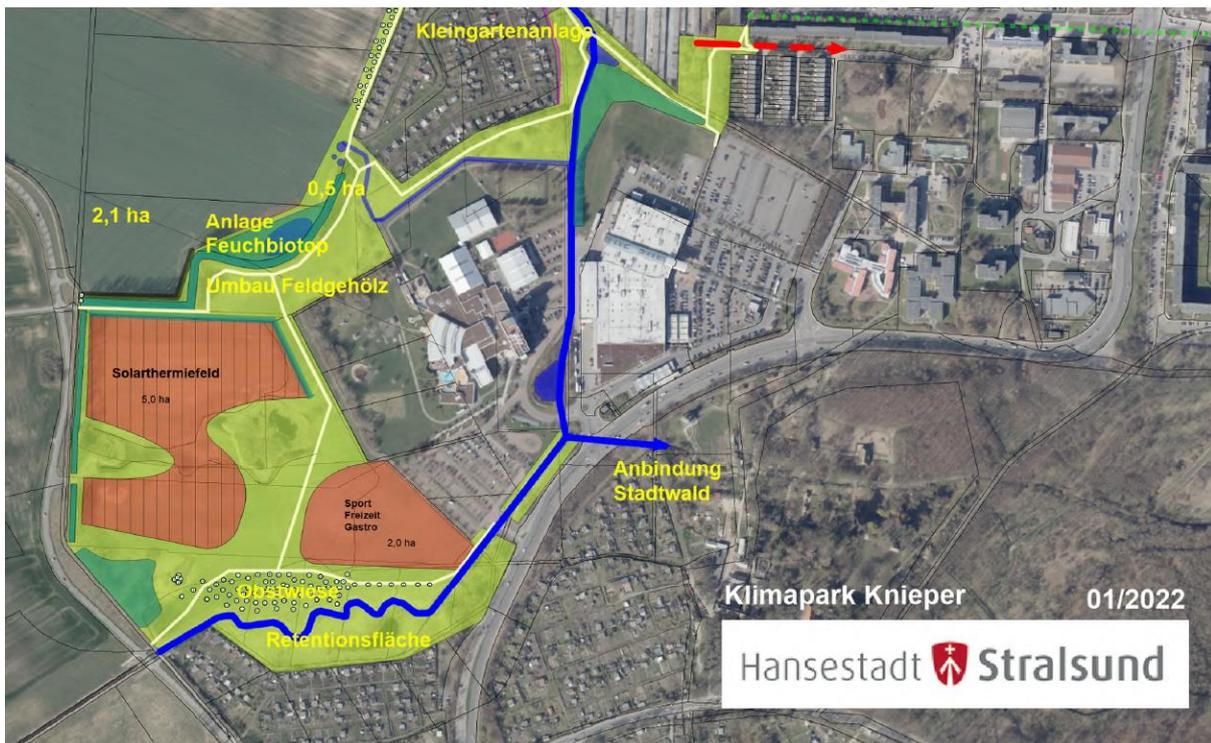


Abbildung 6: Grobkonzeption des geplanten Klimaparks, Stand Januar 2022

Mit dem B-Plan werden auch die Vorgaben von § 2 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt.

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet 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 Plangebiets. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ in Entfernung von rd. 2,9 Kilometer südwestlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann angesichts der Entfernung von vornherein ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte

Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Eine Erfassung geschützter Bäume im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Biotopkartierung im Jahr 2022. Im Plangebiet wurde kein Baum ermittelt, der den Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegt.

Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte 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 sowie parallel dazu je eine Baumreihe mit vorwiegend Sommerlinden, welche durch die Planung nicht berührt werden. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des B-Plans) stockt entlang des angrenzenden Parkplatzes eine Baumreihe aus Kastanien. Sie wird 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 zentralen Bereich liegen zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feuchtbiotop (Kleingewässer mit Verlandungsbereichen). Im südwestlichen Plangebiet haben sich seit In-Kraft-Treten des B-Plans Nr. 13 Weidengebüsche entwickelt, welche die Kriterien für Feldgehölze erfüllen und daher heute ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Die geschützten Feuchtbiotop werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen und von einer Bebauung ausgenommen sowie durch umgebende, extensiv bewirtschaftete Pufferzonen vor Beeinträchtigungen geschützt (vgl. Kap. 4.5 und 4.7.2 in Teil I der Begründung).

Die Weidengebüsche werden überplant. Ein Ausnahmeantrag wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Realkompensation erfolgt durch Anlage eines Erlen-Weidengebüschs nördlich des B-Plan-Gebiets in einer feuchten Senke nördlich der Pappelreihe auf einem städtischen Grundstück im Gemeindegebiet Kramerhof (vgl. Kap. 3.5.3).



Abbildung 7: Geschützte Biotope im Plangebiet nach Biotopkartierung 2022 (grün) (SEV: Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer, VWD: Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Hinweis: Sofern noch zutreffend, werden nachfolgend auch Inhalte der Bestandsaufnahme aus dem Umweltbericht zum B-Plan 13 der Gemeinde Kramerhof wiedergegeben (Gemeinde Kramerhof 2008). Diese werden durch aktuelle Daten und die Ergebnisse der im Jahr 2022 durchgeführten Kartierungen ergänzt.

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

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

3.1.1 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 13,9 ha. Das Plangebiet wird aktuell als Dauergrünland und Acker genutzt. Im zentralen Bereich verläuft von West nach Ost eine Niederung mit zwei Kleingewässern.

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

3.1.2 Boden

Bestand

Geologisch befindet sich das Plangebiet 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 Anlage des Stralsunder Mühlgrabens und den künstlichen Aufstau des Moorteichs angehoben wurde (SWG 2006, S. 11).

Das Relief im Plangebiet 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 das Plangebiet geologisch in der oberen Schicht im nördlichen Bereich den Geschiebemergeln der Hochflächen, in der zentralen Niederung und im südwestlichen Bereich den glazilimnischen Beckenablagerungen (Beckenschluff) und im südlichen Bereich den anthropogenen Aufschüttungen zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Abbildung 8 zeigt die nach Konzeptbodenkarte (KBK25) im Plangebiet auftretenden Bodengesellschaften:

- 27.1: Verbreitet Gleye, gering verbreitet Anmoorgleye aus (Decksand) über Schmelzwassersand, gering verbreitet Gley-Kolluvisole aus Sand, gering verbreitet Niedermoore
- 28: Verbreitet Parabraunerde-Pseudogleye, gering verbreitet Gleye, gering verbreitet Parabraunerden, selten Gley-Pseudogleye aus (Geschiebedecksand) oder Geschiebesand über Geschiebelehm oder aus (Decklehm) über Geschiebelehm, gering verbreitet Niedermoore
- 32: Überwiegend Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogleye aus (Decklehm) über Geschiebelehm oder aus (Geschiebedecksand) über Geschiebelehm, selten Niedermoore
- 5.1.1: Überwiegend (flachgründige) Niedermoore über Sand, selten Moorgleye aus flachem Niedermoortorf über Sand, gering verbreitet Humusgleye, selten Gleye aus Sand, selten Kolluvisole aus Sand über Niedermoor (Erd- bis Mulmniedermoor)
- 5.4: Verbreitet Kolluvisole, verbreitet Kolluvisol-Gleye, gering verbreitet Kolluvisol-Anmoorgleye aus Sand über tiefem Niedermoor, selten Niedermoor
- 75: Überwiegend Regosole aus Sand über Lehm über Abfall (geschlossene Abfalldeponien und Kippen)



Abbildung 8: Bodentypengesellschaften KBK25 im B-Plangebiet, orange hinterlegt: Moor (Quelle: LUNG M-V 2021)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan 13 der Gemeinde Kramerhof wurde für die Bereiche der Stadthalle sowie der Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen ein Baugrundgutachten erstellt (SWG 2006). Diese Bereiche entsprechen dem Geländerücken (Bodeneinheit 75) nach KBK (s. Abbildung 8) zwischen der zentralen Niederung und der Mühlgrabbenniederung und somit dem südlichen Bereich des B-Plangebiets. Nach dem Baugrundgutachten 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, Geschiebelehm zusammen, teilweise kommt auch Torf, Mudde, org. Schluff, Wiesenkalk vor (vgl. ebd. Kap. 7.4). Bereichsweise ist der Baugrund nicht oder nur bedingt für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet (ebd. Kap. 7.3).

In den tiefer gelegenen Bereichen ist das Plangebiet stark vernässt. Lt. o. g. 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).

Bei den Feldarbeiten (Rammsondierungen und Bodenproben) zur Ermittlung der Rammtiefe im SO1a (ConSoGeol 2023) wurde ab der Oberfläche schluffiger, teils schwach toniger Feinsand (=Schicht S1) angetroffen. Der Sand weist eine maximale Mächtigkeit von 2,4 m auf. Darunter folgt stark toniger, sandiger Schluff, mit vereinzelt geringmächtigen, stark organischen, beziehungsweise torfigen Zwischenlagen (=Schicht S2). Während der Feldarbeiten wurde in mehreren Kleinrammbohrungen Grundwasser angetroffen. Ein temporärer, jahreszeitlich bedingter Anstieg des Grundwasserspiegels ist zu erwarten.

Für die vorgezogene Genehmigung eines Technikgebäudes erfolgte im Oktober 2023 eine Baugrundbeurteilung (IB.M Geotechnik 2023) im Bereich des Sondergebietes 1b sowie für

geplante Zuwegungen am Rand der Solarthermiefelder im Sondergebiet 1a. Im Bereich des zukünftigen Technikgebäudes und der zukünftigen Wirtschaftswege wurden sandige und organische Auffüllungen angetroffen, die zwischen rd. 0,2 und rd. 1,6 m tief unter Geländeoberkante (GOK) reichen (Schicht 1). Darunter folgen in der Regel Decksand (Schicht 2), Geschiebelehm (Schicht 3) und Geschiebemergel (Schicht 4).

Das Plangebiet 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 Plangebiet angehoben hat (Gemeinde Kramerhof, S. 38).

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

Bewertung

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

3.1.3 Wasser

Bestand

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet 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 Plangebiets 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)

Im Ergebnis der Feldarbeiten (Rammsondierungen und Bodenproben) zur Ermittlung der Rammtiefe im SO1a (ConSoGeol 2023) ist ein temporärer, jahreszeitlich bedingter Anstieg des Grundwasserspiegels zu erwarten. Die teilweise oberflächennah anstehenden bindigen Böden sind wasserstauend (vgl. IB.M Geotechnik 2023).

Oberflächengewässer

Das Plangebiet ist Teil eines ehemals weitläufigen Feuchtgebietes, das nach und nach durch Melioration und Entwässerung für die Landwirtschaft nutzbar gemacht wurde. Bereits um 1900 ist ein System an Gräben zur Entwässerung des als „Ehemaliger Großer Vogelsang-Teich“ bezeichneten Gebiets zu erkennen (vgl. Abbildung 9).

Der Vogelsangteich war zuvor Teil eines Systems von Mühlenteichen zum Betrieb von Wassermühlen, welches zum Ende des 19. Jh. aufgegeben wurde (vgl. ausführlich Hansestadt Stralsund 2010b). Auf dem Urmesstischblatt von 1835 ist er noch deutlich zu erkennen (vgl. Abbildung 10).

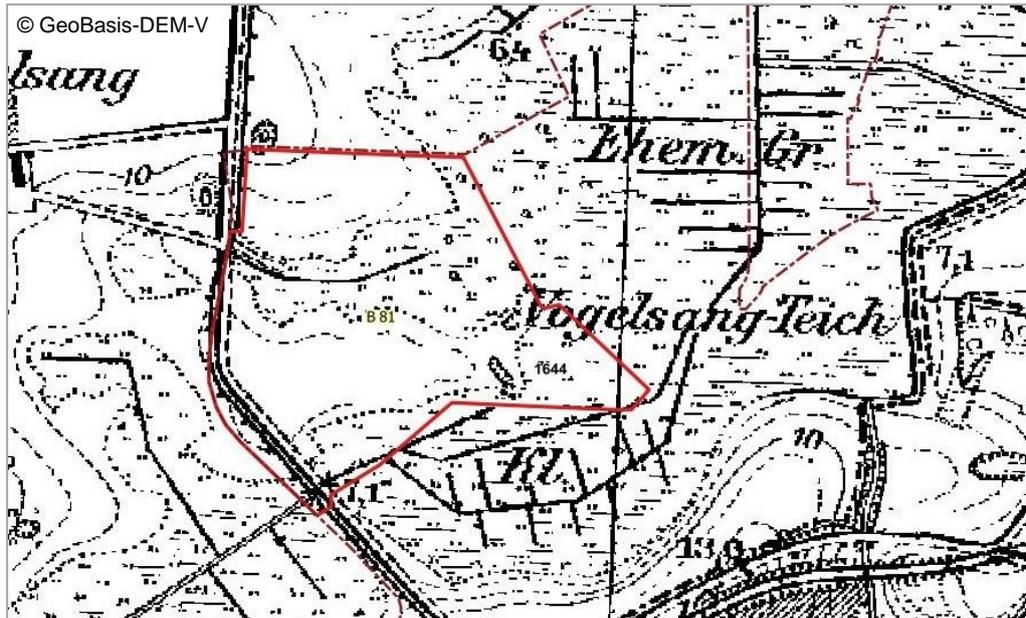


Abbildung 9: Umgebung des Plangebiets um 1900 (Messtischblatt der preußischen Landesaufnahme)



Abbildung 10: Vogelsangteich im Urmesstischblatt 1835

Im zentralen Bereich des Plangebiets 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). Im Luftbild von 1991 waren diese Bereiche offenkundig nicht vorhanden (vgl. Abbildung 11).

Zwischen K 26 und Grünhufer Bogen verläuft (mit Ausnahme der Querung der K 26 als Rohrleitung) außerhalb des Plangebiets der Stralsunder Mühlgraben der Stralsunder Mühlgraben (vgl. Abbildung 12). 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.



Abbildung 11: Plangebiet im Jahr 1991



Abbildung 12: Fließgewässer im Umfeld des Plangebiets (Quelle: Hansestadt Stralsund 2019 - Erfassung der Gewässer 2. Ordnung)

Bewertung

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

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

3.1.4 Klima

Bestand

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. 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 das Plangebiet Teil der Frischluftschneise „Stadtteiche mit Moorteich und Übergang in den Bereich Vogelsangwiese, ehemaliger Vogelsangteich“ (Hansestadt Stralsund 1996, S. 21). Die Frischluftschneise erstreckt sich von der Vogelsangwiese über den Bereich Tierpark/Stadtwald und Moorteich bis zum Strelasund.

Aufgrund der küstennahen Lage liegt das Plangebiet 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 2010a).

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 2010a).

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Das Freilandklimatop besitzt aufgrund seiner räumlichen Lage 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

Bestand

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 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das gut durchlüfteten Plangebiet zutrifft.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Es hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.1.6.1 Biotope/Pflanzen

Bestand

In der Vegetationsperiode 2022 wurde zur Ermittlung der aktuellen Biotopstrukturen eine Biotopkartierung für den Geltungsbereich durchgeführt (vgl. PfaU GmbH 2023a). Erfasst wurden entsprechend den Vorgaben der Biotopkartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) jeweils das Plangebiet sowie sein 50 m-Umfeld (Wirkzone I). Für das 200 m-Umfeld (Wirkzone II) wurden außerdem die geschützten und wertgebenden Biotope (Biotoptypen) ab einer Wertstufe 3 erfasst.

In Abbildung 13 und Abbildung 14 sind die Ergebnisse dargestellt.

Das Plangebiet 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. Das östliche Gewässer zeigt eine gut ausgeprägte Verlandungsvegetation mit Sumpfschilfröhricht, Rohrkolben- und Schilfröhricht sowie einem Gehölzsaum mit Erlen und Grauweiden. Hier kommt zudem die Sumpf-Schwertlilie als besonders geschützte Art gemäß Bundesartenschutzverordnung vor. Die Ufervegetation des westlichen Gewässers weist nur Schilfröhricht auf. Die beiden Gewässer sind vermutlich durch Drainageunterbrechungen im Bereich des HanseDoms entstanden (vgl. Kap. 3.1.3). Zwischen den beiden Kleingewässern ist ein Flutrasen sowie sonstiges Feuchtgrünland ausgeprägt. Auch im Verlandungsbereich der beiden Kleingewässer sowie in dem östlich angrenzenden Feuchtgrünland kommen Flutrasen vor.

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.



Abbildung 13: Kartierergebnisse für den Geltungsbereich und Wirkzone I (50 m) (PfaU 2023a)

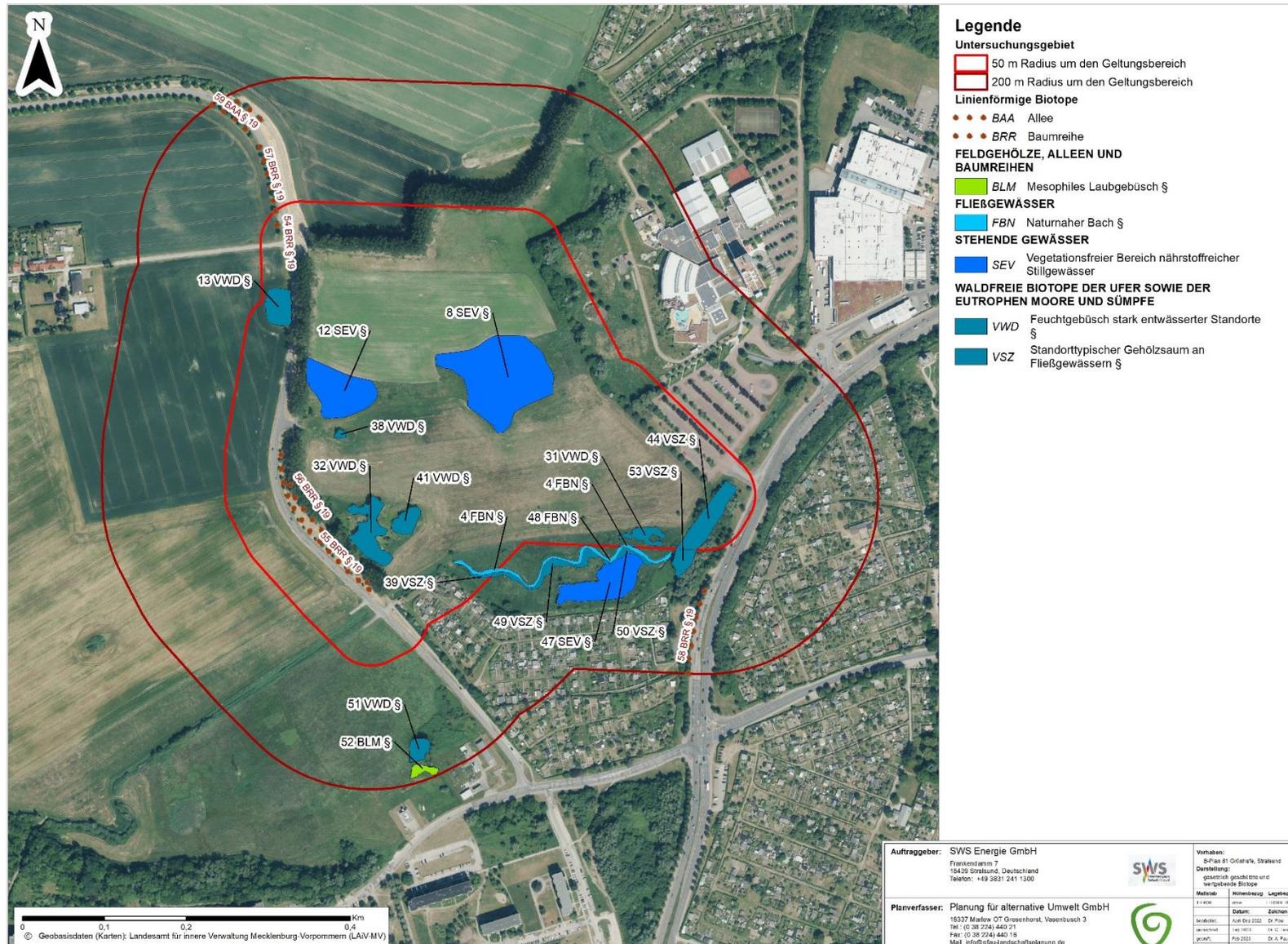


Abbildung 14: Kartierungsergebnisse für Wirkzone II (wertgebende und geschützte Biotope) (PfaU 2023a)

Bewertung

In Tabelle 1 sind die für das aktuelle Plangebiet relevanten Biotoptypen und ihre Bewertung nach MLU MV (2018) zusammengestellt.

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Nr. ³	Biotoptypcode, Neben-code	Bezeichnung (dominante Arten/ Charakteristik ⁴)	§ ⁵	Bewertung			Lage in PG = aktueller Geltungsbereich WZ = Wirkzone
				Reg. ⁶	Gef. ⁷	gesamt	
Feldgehölze, Alleen und Baumreihen							
6	BWW	Windschutzpflanzung (Hybridpappeln)	-	0	1	1	PG, WZ I
33	BWW	Windschutzpflanzung (Hybridpappeln)	-	0	1	1	PG
34	BWW	Windschutzpflanzung (Hybridpappeln)	-	0	1	1	PG
52	BLM	Mesophiles Laubgebüsch (Schlehengebüsch)	§ 20	2	2	2	WZ II
54	BRR	Baumreihe	§ 19	2	1	2	WZ I
55	BRR	Baumreihe	§ 19	2	1	2	PG
56	BRR	Baumreihe	§ 19	2	1	2	PG
57	BRR	Baumreihe	§ 19	2	1	2	WZ II
58	BRR	Baumreihe	§ 19	2	1	2	WZ II
59	BAA	Allee	§ 19	2	1	2	WZ II
Fließgewässer							
4	FBN	Naturnaher Bach (renaturiert)	§ 20	3	4	4	WZ I
17	FBU	Übermäßig geschädigter Bach	-	0	1	1	WZ I
19	FBU	Übermäßig geschädigter Bach	-	0	1	1	WZ I
48	FBN	Naturnaher Bach (renaturiert)	§ 20	3	4	4	WZ II
Stehende Gewässer							
8	SEV, VGR, VRT, VRP, VSX, GFF	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Sumpfschilfröhricht, Rohrkolben- und Schilfröhricht, Flutrasen sowie standorttypischen Gehölzsaum im Verlandungsbereich	§ 20	2	3	3	PG
12	SEV, VRP, GFF	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Schilfröhricht und Flutrasen	§ 20	2	3	3	PG
47	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (naturnaher Retentionsteich)	§ 20	2	3	3	WZ II
Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe							
13	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (Grauweiden)	§ 20	2	3	3	WZ I
31	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (Grauweiden)	§ 20	2	3	3	WZ I
32	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (Silberweiden)	§ 20	2	3	3	PG
38	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (Silberweiden)	§ 20	2	3	3	PG
41	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (Silberweiden)	§ 20	2	3	3	PG
39	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (Baumweiden-Erlengehölz)	§ 20	3	3	3	WZ I

³ lt. Abbildung 13 (Plangebiet und Wirkzone I) bzw. Abbildung 14 (Wirkzone II)

⁴ lt. PfaU (2023a)

⁵ Schutzstatus nach NatSchAG MV

⁶ Regenerationsfähigkeit

⁷ Gefährdung

Nr. ³	Biotop- code, Neben- code	Bezeichnung (dominante Arten/ Charakteristik ⁴)	§ ⁵	Bewertung			Lage in PG = aktueller Geltungsbereich WZ = Wirkzone
				Reg. ⁶	Gef. ⁷	gesamt	
44	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließ- gewässern (Eschen-Erlen-Ufergehölz)	§ 20	3	3	3	WZ I
49	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließ- gewässern (Baumweiden-Erlengehölz)	§ 20	3	3	3	WZ II
50	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließ- gewässern (Baumweiden-Erlengehölz)	§ 20	3	3	3	WZ II
51	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Stand- orte	§ 20	2	3	3	WZ II
Grünland und Grünlandbrachen							
2	GMA	Artenarmes Frischgrünland	-	2	1	2	PG
3	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland (verarmte Honiggraswiese, eingestreut Flutrasen)	-	1	2	2	PG, WZ I
5	GMW	Frischweide	-	2	3	3	WZ I
11	GMA	Artenarmes Frischgrünland	-	2	1	2	WZ I
20	GFF	Flutrasen (außerhalb Verlandungsbe- reich) ⁸	-	1	2	2	PG
21	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland (artenarme Rohrglanzgraswiese)	-	2	2	2	PG
23	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland (artenarme Rohrglanzgraswiese)	-	2	2	2	WZ I
43	GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	-	0	1	1	WZ I
Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen							
24	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trocke- ner Mineralstandorte (Brennnessel-Acker- kratzdistel-Ruderalflur)	-	2	1	2	WZ I
29	RHK	Ruderaler Kriechrasen (Landreitgrasflur, tlw. lückig)	-	2	1	2	WZ I
37	RHK	Ruderaler Kriechrasen (Landreitgrasflur, tlw. lückig)	-	2	1	2	PG
40	RHN	Neophyten-Staudenflur (Goldrute)	-	0	1	1	PG
Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope							
1	ACS	Sandacker	-	0	0	0	PG
7	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0	0	WZ I
9	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0	0	WZ I
10	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0	0	WZ I
Grünanlagen der Siedlungsbereiche							
16	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	-	0	0	0	PG
25	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	-	0	1	1	
28	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	-	1	1	1	WZ I
30	PZP	Freizeitpark (Außengelände HanseDom Stralsund)		0	0	0	WZ I
45	PWX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	2	1	2	WZ I
46	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	-	1	1	1	WZ I
Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen							
14	OVL	Straße	-	0	0	0	PG
15	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-	0	0	0	PG
22	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0	0	0	WZ I
26	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-	0	0	0	WZ I
27	OVL	Straße	-	0	0	0	WZ I
35	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	0	0	0	WZ I
36	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	0	0	0	WZ I

⁸ Bedingungen für den Biotopschutz liegen nicht vor, da kein Verlandungsbereich. Die in den Verlan-
dungsbereichen der beiden Gewässer liegenden Flutrasen sind den Biotopen Nr. 8 und 12 zugeordnet.

3.1.6.2 Tiere

Im Jahr 2022 wurden Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien durchgeführt, um die faunistische Bedeutung zu ermitteln.

Eine relevante Funktion für Rastvögel ist für den Geltungsbereich aufgrund der anthropogenen Überprägung, Zerschneidung und Störwirkungen durch die nahegelegenen Siedlungsbereiche, verkehrsreichen Straßen und Freizeitanlagen (Außenbereiche des HanseDoms) nicht anzunehmen. Dementsprechend wird dem Bereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (ILN 2007/2009 in LUNG-Kartenportal Umwelt) keine Rastgebietsfunktion beigemessen. Die nächstgelegenen bewerteten Land-Rastgebiete liegen in einer Entfernung zum Plangebiet von rd. 1 km westlich bei Klein Kordshagen. Aus den genannten Gründen erfolgte keine Rastvogelkartierung.

3.1.6.2.1 Brutvögel

Bestand

Die Brutvogelkartierung wurden im Zeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2022 für den Geltungsbereich einschließlich eines 50 m-Umfeldes durchgeführt (vgl. Darstellungen in Abbildung 15). Nachfolgend werden die für den aktuellen Geltungsbereich relevanten Ergebnisse zusammengestellt. Im Detail wird auf den Kartierbericht verwiesen (PfaU 2023e).

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs und des 50 m-Umfeld 11 Vogelarten mit 20 Revieren als Brutvögel festgestellt. Häufigste Arten im UG waren Amsel und Buchfink mit fünf bzw. vier Revieren.

Tabelle 2 stellt die nachgewiesenen Brutvogelarten zusammen.

Tabelle 2: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Art	Anzahl Brutreviere	Schutz/ Gefährdung/ Bedeutung*	Raum*	Brutzeit*
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	5	-	UG, PG	A 02 – E 08
Bläsralle (<i>Fulica atra</i>)	1	MV V	PG	A 04 – E 07
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	4	-	UG, PG	A 04 – E 08
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	1	MV 3, D 3	PG	A 03 – M 08
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	1	MV V, D V	UG	E 03 – E 08
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	1	-	UG	E 03 – A 09
Nebelkrähe (<i>Corvus cornix</i>)	2	-	UG	M 02 – E 08
Rohrhammer (<i>Emberiza schoeniculus</i>)	1	MV V	PG	A 04 – E 08
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	1	-	PG	E 03 – A 09
Sumpfrohsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)	1	-	UG	A 05 – A 09
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	2	-	UG, PG	E 03 – A 08

Gef. Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014) und Deutschlands (Ryslavy et al. 2020): 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet 3: gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Raum PG –Geltungsbereich, UG – Untersuchungsraum.

Brutzeit: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats, nach LUNG M-V 2016)



Abbildung 15: Ergebnisse der Brutvogelkartierung (PfaU 2023e)

Mehrmals wurden im Plangebiet Weißstörche als Nahrungsgäste beobachtet. Diese entstammen wahrscheinlich dem nahe gelegenen Stralsunder Zoo, da Flugbewegungen nur in diese Richtung festgestellt wurden, zwei Weißstörche auch im Januar 2023 beobachtet wurden (freielebende Weißstörche überwintern gewöhnlich im Süden) und der Zoo Weißstörche aufgenommen und vermehrt hat (vgl. dpa 2022). Diese Annahme wurde durch den Zoo Stralsund bestätigt (Herr Dr. Langner mdl. am 30.09.2023).

Weitere bemerkenswerte Nahrungsgäste oder Durchzügler wurden nicht festgestellt.

Bewertung

Die Flächen des Untersuchungsgebiets haben für Brutvögel nach PfaU (2023e) eine geringe Bedeutung. Brutvogelreviere kommen schwerpunktmäßig in den Gehölzstrukturen vor und beschränken sich überwiegend auf die Gehölze in der Peripherie des 50 m Radius vor. Dementsprechend sind Baum- und Buschbrüter mit den meisten Brutrevieren (14) und auch den meisten Arten (5) vertreten. Schilfbrüter konzentrieren sich auf das östliche Kleingewässer, wo von drei Arten (Bläsralle, Sumpfrohrsänger und Rohrhammer) jeweils ein Revier dokumentiert ist. Da im Untersuchungsgebiet nur wenige Gehölze mit geeigneten Nischen vorhanden sind, ist als einziger Nischenbrüter der Zaunkönig mit nur zwei Brutrevieren vertreten. Von der Feldlerche als Bodenbrüter wurde nur ein Revier festgestellt.

Von den Brutvogelarten werden in Anlehnung an Froelich & Sporbeck (2010) solche Arten als „wertgebend“ betrachtet, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der D: Kategorie 0-3),
- streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Als einzige wertgebende Art kommt im Plangebiet die Feldlerche in dem Frischgrünland zwischen Mühlgrabenniederung und dem zentralen Feuchtbereich mit einem Brutrevier vor.

3.1.6.2.2 Amphibien

Bestand

Die Amphibienkartierung wurden im Zeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2022 für den Geltungsbereich einschließlich eines 50 m-Umfeldes durchgeführt (vgl. Abbildung 16). Es wurden eine Übersichtsbegehung und Begehungen potenzieller Laichgewässer durchgeführt sowie Wasserfallen ausgebracht und ein Hydrophon eingesetzt. Im Detail wird auf den Kartierbericht verwiesen (PfaU 2023c).

Potenzielle Laichgewässer im Untersuchungsgebiet sind die Gewässer im zentralen Plangebiet (Gewässer 1 + 2 gem. Abbildung 16 auf der Folgeseite) sowie ein im 50 m-Umfeld liegendes Kleingewässer westlich der K 26 (Gewässer 3 gem. ebd.).

An den beiden Gewässern im Plangebiet (Gewässer 1 + 2 gem. Abbildung 16) wurden im Untersuchungsgebiet drei Amphibienarten nachgewiesen. Einzige artenschutzrechtlich relevante Anhang IV-Art ist der Laubfrosch.

Das im 50 m-Umfeld liegende Kleingewässer westlich der K 26 (Gewässer 3 gem. Abbildung 16) ist vollständig von Grauweidengebüsch eingenommen und führte nur im Frühjahr wenig Wasser. Artnachweise gab es hier nicht.

Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet (Gewässer 1 +2) nachgewiesene Amphibienarten

Art	Schutz/Gefährdung/Bedeutung*	Nachweis in Gewässer (Nr. gem. Abbildung 16)
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	RL MV 3 (gefährdet), RL D 3, sg, FFH IV	1 + 2
Teichfrosch (<i>Rana kl. esculenta</i>)	RL MV 3, bg	1 + 2
Teichmolch (<i>Lissotriton vulgaris</i>)	RL MV 3, bg	1

* RL M-V: Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Bast 1991); RL D: Rote Liste Deutschlands (Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020); sg – streng geschützt, sb – besonders geschützt nach BNatSchG; FFH IV – Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Amphibienwanderungen wurden im Untersuchungszeitraum nicht beobachtet. Durch den Nachweis des Laubfrosches in den Gewässern Nr. 1 und 2 ist ein Austausch zwischen den Populationen durch wandernde Individuen jedoch wahrscheinlich, zumal zwischen beiden Gewässern Rohrglanzwiesen und im Frühjahr überschwemmte Flutrasen liegen.

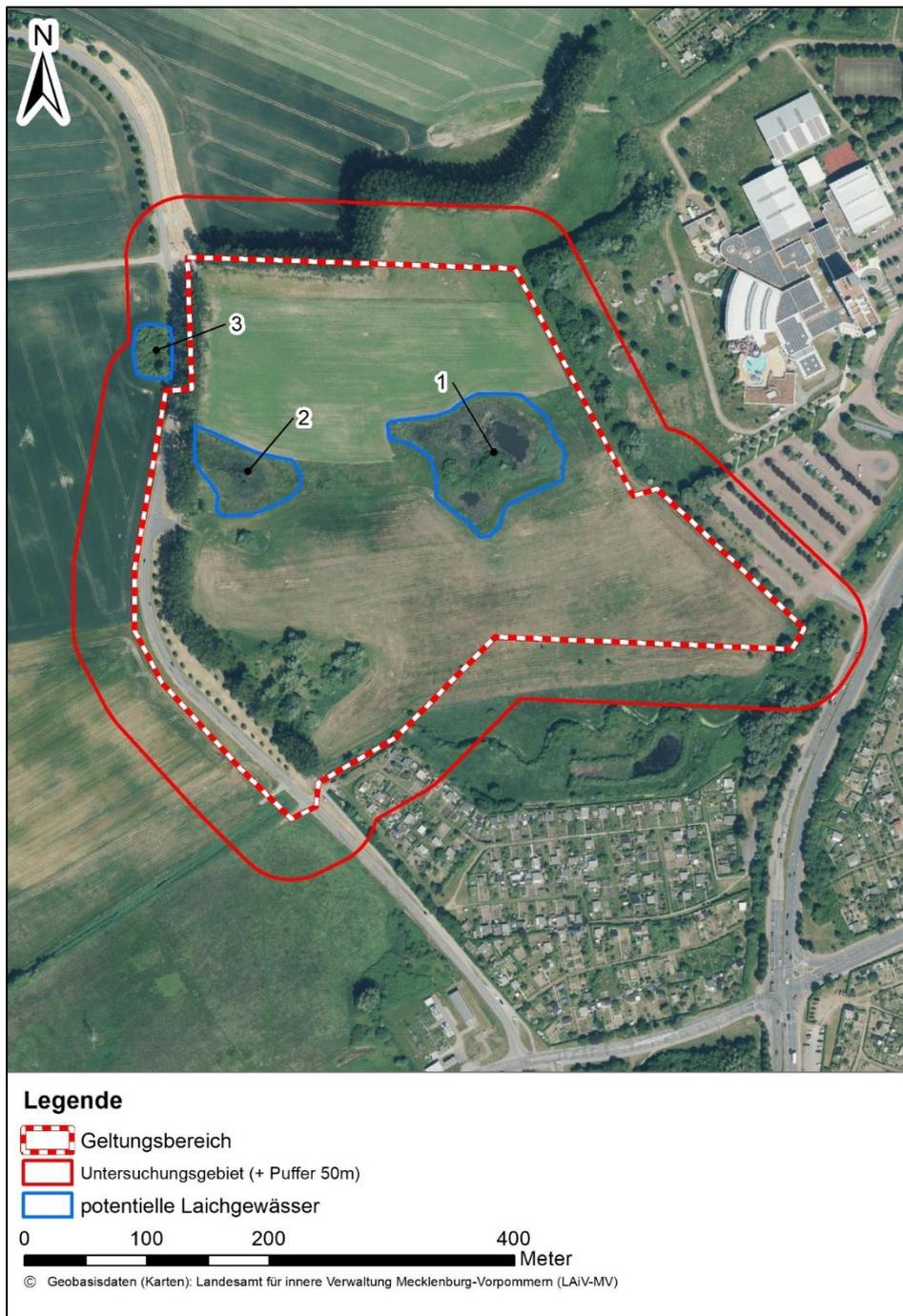


Abbildung 16: Potentielle Laichgewässer im Untersuchungsgebiet (PfaU 2023c)

Bewertung

Eine Bedeutung als Amphibien-Lebensräume haben die beiden Gewässer in der zentralen Niederung im Plangebiet. Hervorzuheben ist die hier nachgewiesene artenschutzrechtlich relevante Anhang-IV-Art Laubfrosch. Der Laubfrosch ist zudem deutschlandweit und landesweit gefährdet (Rote Liste Kategorie 3) sowie streng geschützt nach BNatSchG. Weiterhin wurden hier die landesweit gefährdeten (Rote Liste M-V 3), aber artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen.

Außerhalb der zentralen Niederung hat das Plangebiet keine Bedeutung für Amphibien.

Eine Amphibienwanderung wurde nicht festgestellt, ist aber zwischen den beiden Gewässern anzunehmen.

3.1.6.2.3 Reptilien

Bestand

Die Reptilienkartierung wurden im Zeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2022 für den Geltungsbereich einschließlich eines 50 m-Umfeldes durchgeführt. Dabei kamen, neben Sichtbeobachtungen, künstlichen Verstecke (Schlangenbleche) in Form von Dachpappen und Kunststoffplatten mit einer Größe zwischen 0,5m² und 1m² zum Einsatz, die an geschützten, mehr oder weniger besonnten Stellen (verschiedene Expositionen gewählt), bevorzugt an Grenzlinien und Übergangsbereichen (z. B. Heckenränder, Grenzbereich Acker-Straße) ausgelegt wurden (vgl. Abbildung 17). Im Detail wird auf den Kartierbericht verwiesen (PfaU 2023d).



Abbildung 17: Übersicht des Untersuchungsraumes der Reptilienkartierungen und über die Standorte der künstlichen Verstecke (PfaU 2023d)

Im Untersuchungsgebiet konnte mit der Waldeidechse nur einmal eine Reptilienart mit Sichtbeobachtung in der Nähe eines Kleingewässers außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden (nahe Gewässer Nr. 3 gem. Abbildung 16). Unter den künstlichen Verstecken gelangen keine Reptiliennachweise.

Die Waldeidechse ist nach der RL M-V gefährdet, aber keine Anhang IV-Art nach FFH-Richtlinie.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist struktur- und nutzungsbedingt kein relevantes Reptilienhabitat. Einzige nachgewiesene Art ist die Waldeidechse, die im Untersuchungsraum, aber außerhalb des Plangebiets nachgewiesen wurde.

3.1.6.2.4 Fledermäuse

Bestand

Die Fledermauskartierung wurde im Zeitraum Mitte März bis Mitte September 2022 für den Geltungsbereich einschließlich eines Wirkraums von 50 m durchgeführt (vgl. Abbildung 18). In Vorbereitung der Umsetzung der Maßnahmen M 1 und P 1 (Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken, vgl. Kap. 4.5 in Teil I der Begründung) wurden Ende September 2023 die Pappelreihen noch einmal gezielt hinsichtlich vorhandener potenzieller Quartierstrukturen abgesucht.

Die Untersuchungen erfolgten in Form von Horchboxuntersuchungen, Transektenuntersuchungen an potentiell bedeutsamen Leitstrukturen und Quartiersuche. Im Detail wird auf die jeweiligen Kartierberichte verwiesen (PfaU 2023b) Die ergänzende Untersuchung der Pappelreihe erfolgte mittels Fernglas und Endoskop, es kamen eine Klappleiter und eine LKW-Arbeitsbühne zum Einsatz (PfaU 2023g).

Horchboxuntersuchung

Bei der Horchboxuntersuchung konnten insgesamt acht Fledermausarten nachgewiesen werden (vgl. Tabelle 4). Zwei Arten, nämlich die Mücken- und die Zwergfledermaus, wurden regelmäßig und mit zumindest einer mittleren Präsenz am Horchboxstandort (vgl. Abbildung 18) aufgezeichnet. Auch die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler wurden, zwar mit weniger Kontakten, aber regelmäßig aufgenommen. Alle anderen Arten wurden nur vereinzelt oder sporadisch festgestellt.



Abbildung 18: Untersuchungsraum und Horchboxstandort (PfaU 2023b)

Tabelle 4: Im Untersuchungsgebiet durch Horchboxuntersuchungen nachgewiesene Fledermausarten

Art	Schutz/Gefährdung/Bedeutung		
	RL D ¹⁾	RL M-V ¹⁾	FFH-Anhang ²⁾
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	3	IV
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	-	4	IV
Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	D	4	IV
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	V	3	IV
Artengruppe „ <i>Nyctaloid</i> “			IV
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	-	4	IV
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	-	4	IV
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>) ³⁾	-		IV
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	3	4	IV

1) Gefährdung laut Rote Liste: D = Bundesrepublik Deutschland (Meining et al. 2020), MV = Mecklenburg-Vorpommern (Labes et al., 1991)

2) Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

3) Die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) wurde erst 1999 als neue Art erkannt, daher fehlt sie in der Roten Liste von MV mit Stand 1991

Die Rauhaufledermaus wurde im Mai mit einer etwas höheren Präsenz nachgewiesen, während für Juni und Juli nur wenige Minutenkontakte vorliegen. Dagegen wurde sie im September 2022 wieder mit deutlich mehr Kontakten erfasst. Dies geht wahrscheinlich auf umherziehende Individuen zurück, während die residenten Individuen eher gelegentlich diesen Bereich nutzen. Die Breitflügelfledermaus wurde nur im Juni mit leicht erhöhter Kontaktzahl angetroffen. Die Wasserfledermaus wurde nur von Juni bis August mit jeweils nur wenigen Minutenkontakten an der Horchbox aufgezeichnet. Der Große Abendsegler kam an fast allen Terminen mit vergleichsweise wenigen Kontakten aber regelmäßig vor. Eine Steigerung bis zum August könnte auf umherziehende Individuen zurückgehen. Der Kleine Abendsegler wurde nur einmal mit zwei Aufnahmen im August erfasst. Es handelt sich daher um ein umherziehendes Einzeltier. Das Braune Langohr wurde im Juni und August mit sehr wenigen Kontakten festgestellt. Aufgrund der geringen Hörweite der Rufe vom Braunen Langohr kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch diese Art hier regelmäßig vorkommt (Abb. 4).

Transektuntersuchungen

Mücken- und Zwergfledermaus konnten im gesamten Untersuchungsraum an Leitstrukturen nachgewiesen werden. Auch wurden die Arten verstärkt im Bereich der beiden Kleingewässer angetroffen. Meistens wurden nur ein bis zwei Individuen, an den beiden Gewässern aber im Sommer auch mehrfach von beiden Arten jeweils bis zu drei jagenden Individuen angetroffen. Auch die Rauhaufledermaus wurde an allen Terminen mehrfach nachgewiesen, mit einer leichten Häufung in den Monaten Mai und August. Außer an den beiden Kleingewässern wurde die Art auch am Silberweidengebüsch im Südwesten des UG (Nr. 41 lt. Biotopkartierung, vgl. Abbildung 13) und nördlich des Mühlgrabens nachgewiesen. Es wurde dabei jeweils ein Individuum gesichtet. Die Breitflügelfledermaus wurde an fast allen Terminen relativ regelmäßig mit ein bis zwei Individuen angetroffen. Die Wasserfledermaus wurde vereinzelt von Juli bis August mit jeweils einem Individuum an den beiden Kleingewässern festgestellt. Der Große Abendsegler wurde an allen Terminen festgestellt, mit Häufungsschwerpunkt im Juni und besonders August. Allerdings war er nur mit dem Detektor kurz zu vernehmen, ohne dass eine Sichtbeobachtung möglich war, da er auch im offenen Luftraum in größerer Höhe jagt. Es wird insgesamt von einem bis zwei Individuen ausgegangen. Nur sehr vereinzelt wurden Rufe der Gruppe „Nyctaloid“ aufgezeichnet.

Quartiersuche

Quartiere wurde im Untersuchungsraum nicht festgestellt. Zwar kommen im Westen und Norden Hybridpappeln mit relativ großen Stammumfängen vor, jedoch wiesen 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 ermittelt werden.

Bei der gezielten Absuche vorhandener potenzieller Quartierstrukturen Ende September 2023 waren alle potenziellen Fledermausquartiere befundlos und wurden vollständig verschlossen (vgl. Kap. 3.5.1).

Bewertung

Das Gebiet hat 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.

Quartierstrukturen sind aufgrund fehlenden Altholzbestands im Untersuchungsraum kaum vorhanden. Es konnten keine besetzten Fledermausquartiere festgestellt werden, so dass der Untersuchungsraum diesbezüglich nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

3.1.6.3 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 (vgl. Kap. 3.1.6.2) und Pflanzen/Biototypen (vgl. Kap. 3.1.6.1).

Auf Grundlage der Bestandserfassungen von Tieren und Pflanzen (Biototypen) lässt sich keine besondere Bedeutung des durch aktuell durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Gebiets für die Biologische Vielfalt ableiten. Es ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

3.1.7 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet 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 B-Plangebiet wird durch im Westen und Norden durch Pappelpflanzungen begrenzte landwirtschaftliche Nutzflächen sowie in östliche Richtung durch die nahe Bebauung des HanseDoms geprägt. Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als Dauergrünland und nördlich der zentralen Niederung als Acker genutzt.

Einen naturnahen Eindruck vermitteln der zentral gelegene, von Ost nach West verlaufende Feuchtbereich, die Weidengebüsche im Südwesten und die südlich des Plangebiets gelegene Niederung des Stralsunder Mühlgrabens.

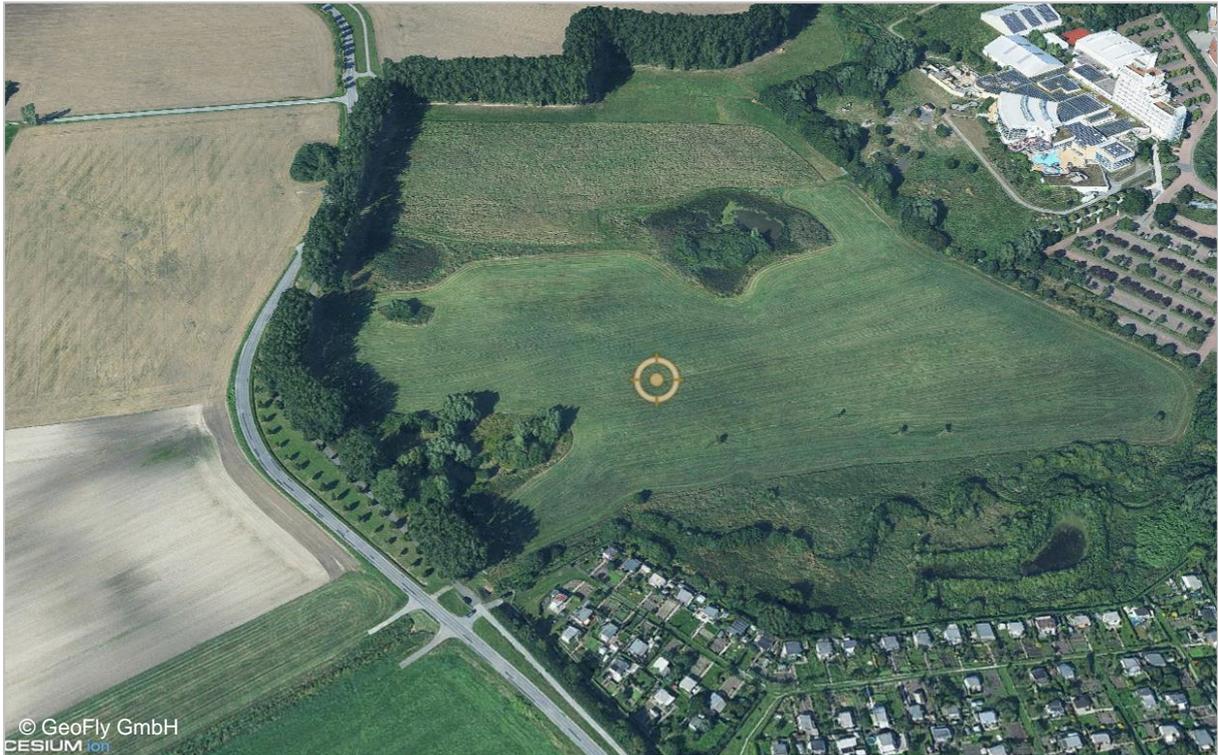


Abbildung 19: Schrägluftbild des Plangebiets und seiner Umgebung



Acker nördlich des Feuchtgebietes, im Hintergrund Pappelreihe



Blick von Westen über die Grünlandfläche mit Trampelpfad Richtung HanseDom



Blick auf die südlich gelegene Mühlegrabenniederung

zentrales Feuchtgebiet

Abbildung 20: Eindrücke des Plangebiets (Fotos: Hansestadt Stralsund Mai 2022)

Bewertung

Dem Landschaftsbildraum III 5-6 „Heckenlandschaft um Niepars“ wird eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen (ebd.). Das Landschaftsbild im Plangebiet wird jedoch stark durch den nahegelegenen urbanen Raum geprägt.

Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind die naturnah anmutende Niederung im Zentrum des Plangebiets, die Weidengebüsche im Südwesten sowie der südlich angrenzende mäandrierende Stralsunder Mühlegraben mit seiner Niederung.

3.1.8 Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung

Bestand

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet 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 als Teil einer Wegeverbindung zwischen dem Dorf Vogelsang und dem Stadtteil Knieper West nicht über Wegebeziehungen an diese angebunden.

Im unmittelbarer Umgebung des Plangebiets 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 Benachbarung befindet sich mit dem Komplex von HanseDom und Wyndham Stralsund HanseDom Hotel eine bedeutende Freizeitanlage. Die zugehörigen Freiflächen grenzen östlich an das Plangebiet an.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in der Ortschaft Vogelsang (Gemeinde Kramerhof) rd. 250 m westlich und dem Stralsunder Stadtteil Vogelsang rd. 300 südlich. Der Stadtteil Knieper West liegt rd. 500 m östlich.

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich durch die am Gebiet vorbeiführende K26 und den nahe gelegenen Grünhofer Bogen.

Bewertung

Das Plangebiet selbst hat keine Funktion als Wohngebiet und eine eingeschränkte Funktion als (Nah-)Erholungsgebiet. Es liegt in unmittelbarer Nähe zu Bereichen mit Erholungsfunktion. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch ist nicht gegeben.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Bestand

Im B-Plangebiet sind zwei Flächen mit Bodendenkmalen bekannt, die im Jahr 2007 im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung (Flächenprospektion von weniger als 10 % der Gesamtfläche) zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof überprüft wurden (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 2007) (vgl. Abbildung 21).



Abbildung 21: Bekannte Bodendenkmale im B-Plangebiet (gem. denkmalgis des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Stand Mai 2023)

Bei den bekannten Bodendenkmalen (Fundplätze Kedingshagen 19 und 34, vgl. Abbildung 21) handelt es sich um Siedlungsplätze aus der Stein- und Bronzezeit sowie um mittelalterliche Relikte, die als Oberflächenfunde geborgen wurden. Entsprechend des Sondierungsberichts ist im Plangebiet mit einer sehr hohen Befunddichte zu rechnen. Es wird von 1.000 Befunden

ausgegangen (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 2007, S. 4). Vorgezogen durchgeführte Baugrunderkundungen im Bereich des Sondergebiets 1b und somit westlich der bekannten Bodendenkmale im Oktober 2023 erbrachten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmale.

Im nördlichen Bereich wurde im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof ein großflächiger Bodendenkmalverdachtsbereich dargestellt. Dieser wurde nicht in die archäologische Voruntersuchung einbezogen, da im B-Plan Nr. 13 in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen war, sondern Kompensationsmaßnahmen vorgesehen waren (ebd., S. 52). Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde (mdl. am 09.6.2023) hat sich der Verdacht nicht erhärtet. Es gibt lediglich Kenntnis über einen oberflächennahen Fund (vgl. Nr. 80 in Abbildung 22).

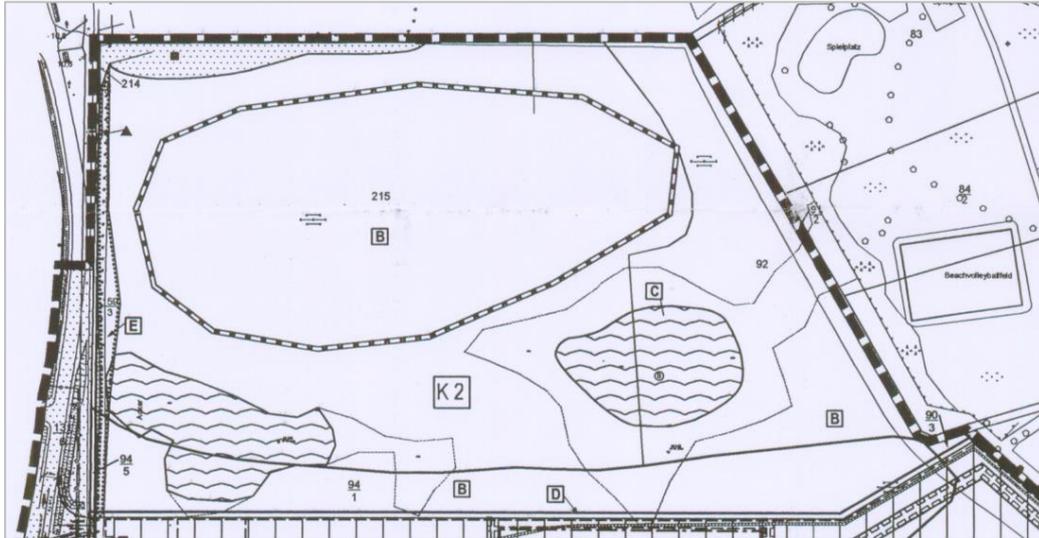


Abbildung 22: Im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof dargestellter Bodendenkmalverdachtsbereich

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden (keine Bodendenkmale der Kategorie „rot“) bekannt.

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“). Der Bodendenkmalbereich im südlichen Plangebiet wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Der Bodendenkmalverdachtsbereich im nördlichen Plangebiet hat sich nicht erhärtet und wird daher nicht in den B-Plan übernommen.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ausgangspunkt für die Auswirkungsprognose sind die potenziellen Wirkungen der mit der Aufstellung des B-Plans zulässigen Vorhaben. Hierzu werden die durch dieses Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Dabei werden auch Positivwirkungen beachtet (z. B. Nutzungsextensivierung).

baubedingte Wirkfaktoren (zeitlich begrenzt während der Bauzeit)

- Flächeninanspruchnahme durch Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Baufeldfreimachung, Bodenumlagerungen, Bodenaushub, Baugruben
- Wasserhaltungsmaßnahmen
- Bodenverdichtung, Bodenabtrag
- optische, akustische und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr, Bautätigkeiten)

anlagebedingte Wirkfaktoren (dauerhaft)

- (Teil-)Versiegelung durch u. a. Gebäude, Anlagen für die technische Infrastruktur, Rammpfosten, Verkehrsflächen, Bodenplatten für Trafo- oder Wechselrichterstationen
- funktionale Flächeninanspruchnahme durch Überschirmung von Flächen mit Solarthermie-Modulen (Verschattung, Veränderung der Bodenwasserverhältnisse)
- optische Wirkungen (technische Überprägung der Landschaft)
- Nutzungsextensivierung zwischen und unter den Solarthermie-Modulen
- Anlage von Grün- und Maßnahmenflächen⁹
- Einfriedungen (Zerschneidung)

betriebsbedingte Wirkfaktoren (dauerhaft)

- visuelle, optische und akustische Emissionen (Beleuchtung, Betrieb des BHKW im Rahmen der zulässigen Immissionsgrenz- und -richtwerte, Betrieb von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie)
- Abgasemissionen im Rahmen der zulässigen Immissionsgrenz- und -richtwerte (BHKW)
- Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten
- Flächenbewirtschaftung (Mahd/Beweidung)

3.2.1 Fläche

Im Zuge der **baubedingten** Tätigkeiten wie Baufeldfreimachung, Errichtung von Baustraßen sowie Bodenab- und -auftrag werden die Flächen innerhalb der Sondergebiete temporär beansprucht. Die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme wird aufgrund ihrer nur vorübergehenden Wirkung (Rückbau der Lagerflächen, Baunebenflächen etc.) als gering bewertet.

Anlagebedingt werden rd. 8,7 ha bislang als Grünland und Acker genutzte unversiegelte Flächen durch Solarthermieanlagen, technische Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie sowie Verkehrsflächen beansprucht.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit dem B 81 die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sondergebieten um 2,9 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Insgesamt ist die zulässige Versiegelung/Überbauung im B 81 mit 4,35 ha (8,7 ha, GRZ 0,5) etwas geringer als im B 13 (5,8 ha, GRZ 0,8). Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Solarthermieanlage die Versiegelung nur punktuell sein wird und eine extensive Grünlandnutzung etabliert wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden multifunktional ausgeglichen.

⁹ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.2.2 Boden

Durch die **baubedingte** Beanspruchung in Form von Baufeldfreimachung, Verkehr, Transport, Lager-/ Baunebenflächen sowie Bodenab- und -auftrag sind Funktionsbeeinträchtigungen von Böden gegeben. Die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme wird aufgrund ihrer nur vorübergehenden Wirkung (Rückbau der Lagerflächen, Baunebenflächen etc.) und unter Beachtung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.5.1) als gering bewertet.

Potenzielle Auswirkungen durch bauzeitliche Schadstoff- und Staubemissionen, die infolge des Baustellenverkehrs/-betriebs sowie möglicher Unfälle oder Havarien auftreten können, werden angesichts der geringen Fahrgeschwindigkeiten im Baubetrieb, der sehr kleinräumigen Ausbreitung und der schnellen Behebbarkeit als geringfügig bzw. zu vernachlässigen eingestuft.

Anlagebedingt werden rd. 8,7 ha bislang als Grünland und Acker genutzte unversiegelte Böden durch Solarthermieanlagen, technische Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie sowie Zuwegungen beansprucht.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit dem B 81 die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sondergebieten um 2,9 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Insgesamt ist die zulässige Versiegelung/Überbauung im B 81 mit 4,35 ha (8,7 ha, GRZ 0,5) etwas geringer als im B 13 (5,8 ha, GRZ 0,8). Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Solarthermieanlage die Versiegelung nur punktuell sein wird und eine extensive Grünlandnutzung etabliert werden wird. Durch das minimal-invasive Aufstellen der Module auf Stahlstützen, welche in den Boden gerammt werden, ist der Versiegelungsanteil minimal und zudem reversibel.

In den Bereichen, die von einer Überdeckung mit Solarthermie-Modulen (Beschattung) betroffen sind, kann es zu Änderungen im Bodenwasserhaushalt kommen (geringere Verdunstung, erhöhte Bodenfeuchte etc.). Anfallendes Niederschlagswasser kann jedoch trotz der Überdachung weiterhin ungehindert im Boden versickern. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Die Umwandlung von intensiv genutzten Grünländern und Acker in Grünland mit extensiver Bewirtschaftung auf dem größten Teil der Sondergebiete 1a und b führt zu einer Verbesserung von Bodenfunktionen (u. a. Verbesserung des Bodengefüges durch Vermeidung weiterer Verdichtung, Erhalten der Horizontabfolge durch entfallenden Umbruch des Bodens). Zudem wird durch die ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke die Gefahr der Bodenerosion durch Wind herabgesetzt. Hierdurch entstehen Positivwirkungen für das Schutzgut Boden. Die Verbesserung einzelner Bodenfunktionen führt insgesamt zu einer Aufwertung des Bodens bezüglich seiner Funktion als Standort/ Habitat für Tiere und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion).

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden multifunktional ausgeglichen.

3.2.3 Wasser

Im Zuge der **baubedingten** Flächeninanspruchnahmen, ggf. mit partiellen Teilversiegelungen, wird vorübergehend die zur Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehende Fläche eingeschränkt. Die bauzeitlichen Beeinträchtigungen werden aufgrund ihrer nur vorübergehenden Wirkung als gering bewertet.

Bauzeitliche Flächenbeanspruchungen im Bereich des Stralsunder Mühlgrabens können ausgeschlossen werden, da ein Unterhaltungstreifen von 7 m entlang des Gewässers von baulichen oder sonstige Anlagen freigehalten wird.

Während der Bauphase besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser als Folge von baustellenbedingten Emissionen, Unfällen oder Havarien. Dabei kann es kleinräumig zu einem kurzfristigen Schadstoffeintrag kommen. Aufgrund der gegebenenfalls punktuell zu erwartenden Kontaminationsquellen, der Verwendung biologisch abbaubarer Öle und Schmierstoffe sowie der geringen Fahrgeschwindigkeiten im Baustellenbereich werden die Auswirkungen als gering beurteilt.

Während der Bauzeit kann es zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen kommen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht. Die wasserrechtliche Erlaubnis für baubedingte Wasserhaltungsmaßnahmen wird im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren beantragt.

Beeinträchtigungen der zentralen Gewässer durch ggf. erforderliche temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten, da das unbelastete Wasser in die Gewässer geleitet wird.

Anlagebedingt gehen in den Sondergebieten 1b und 2 kleinflächig und im Sondergebiet 1a punktuell Grundwasserneubildungsflächen durch (Teil-)Versiegelung verloren. Die versickerungsfähige Fläche zwischen und unter den Solarthermie-Modulen sowie im Umfeld des Technikgebäudes bleibt trotz anteiliger Überschattung mit der Vegetation erhalten, so dass die Versickerungseigenschaften des Bodens nicht gestört werden. Im direkten Umfeld stehen ausreichend Versickerungsflächen gleicher Qualität zur Verfügung. Der Verlust von Grundwasserneubildungsflächen wird multifunktional ausgeglichen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit dem B 81 die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sondergebieten um 2,9 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad und damit mit einem geringeren Verlust von Grundwasserneubildungsflächen, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Solarthermieanlage die Versiegelung nur punktuell sein wird und eine extensive Grünlandnutzung etabliert werden wird.

Anlagebedingte nachteilige Auswirkungen auf den Stralsunder Mühlgraben können ausgeschlossen werden. Zwischen Sondergebiet und Mühlgraben wird eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche etabliert, welche in die an das Plangebiet angrenzenden Mühlgrabenniederung überleitet. Mit der Planung und der beabsichtigten extensiven Grünlandnutzung im überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrades (vgl. Ausführungen bei den Schutzgütern Fläche und Boden) und von stofflichen Einträgen in den Stralsunder Mühlgraben gegenüber den zulässigen Nutzungen im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof verbunden. Die gesetzlichen Vorgaben zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ableitung in die Vorflut werden eingehalten, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Stralsunder Mühlgraben ausgeschlossen werden können. Für Vorhaben im Sondergebiet 2 ist zudem in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts die Erforderlichkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens oder von Versickerungsanlagen zu prüfen.

Für die zentralen Feuchtbiopte sind mit der Planung anlagebedingt Positivwirkungen zu erwarten, da die Nutzung im Plangebiet insgesamt extensiviert wird und um die Gewässer extensiv genutzte Pufferzonen etabliert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu prognostizieren. Anfallendes Abwasser wird ordnungsgemäß entsorgt. Sofern eine Reinigung der Solarmodule erfolgt, wird das Waschwasser aufgefangen und als Abwasser entsorgt.

Auswirkungen auf die **Vorgaben der WRRL** sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 2.1.5).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden multifunktional ausgeglichen.

3.2.4 Klima

Baubedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Klima nicht zu prognostizieren.

Aufgrund der nur punktuellen bzw. kleinflächigen Versiegelung sind **anlagebedingt** keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten. Der Flächenverlust im Offenland (Kaltluftentstehung) durch (Teil-)Versiegelungen erfolgt nur sehr kleinflächig. Die mit der Umsetzung des B-Plans verbundene extensive Grünlandnutzung begünstigt die Kaltluftentstehung.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit dem B 81 die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Sondergebieten um 2,9 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad und damit mit einem geringeren Verlust von Offenlandflächen, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle und ausgedehnten Parkplätzen der Fall gewesen wäre. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Solarthermieanlage die Versiegelung nur punktuell sein wird und eine extensive Grünlandnutzung etabliert werden wird.

Betriebsbedingt entstehen keine nachteiligen Auswirkungen für das Klima. Die geplanten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

3.2.5 Luft

Baubedingte Schadstoffemissionen und Staubeentwicklung des baubedingten Verkehrs und der Bautätigkeiten treten nur punktuell und temporär auf. Sie fallen gegenüber der bestehenden Vorbelastung im Umfeld (Straßenverkehr) nicht ins Gewicht.

Anlagebedingt Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind mit der Umsetzung des B-Plans nicht verbunden.

Mit dem **Betrieb** der im Sondergebiet 1b zulässigen BHKW-Anlage sind Abgasemissionen verbunden. Die Abführung der Abgase der BHKW-Anlage erfolgt über eine freistehende 1-zügige Stahlkaminanlage. Unter der Voraussetzung, dass die Grenzwerte gemäß der 44. BImSchV eingehalten werden, sind keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten. Der Nachweis erfolgt im nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach BImSchG. Während des Betriebs der Anlage sind die gemäß der 44. BImSchV vorgeschriebenen Messintervalle einzuhalten.

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotop/Pflanzen

Baubedingt kommt es im Zuge der Baufeldfreimachung großflächig zu einem Verlust von geringwertigen Biotopen in Form von Sandacker, Intensivgrünland auf Moorstandorten und Neophyten-Staudenfluren, von mittelwertigem Biotopen in Form von artenarmen Frischgrünland und sonstigem Feuchtgrünland sowie von hochwertigen Biotopen in Form von Frischweide und sehr kleinflächig Flutrasen. Letzter kann sich aufgrund seiner Lage außerhalb der Baugrenzen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder regenerieren. Außerdem gehen als Feldgehölze nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Weidengebüsche verloren.

Für den Biotopverlust erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kap. 3.4). Ein Ausnahmeantrag für den Verlust der gesetzlich geschützten Weidengebüsche wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Realkompensation erfolgt durch Anlage eines Erlen-Weidengebüschs nördlich des B-Plan-Gebiets in einer feuchten Senke nördlich der Pappelreihe auf einem städtischen Grundstück im Gemeindegebiet Kramerhof (vgl. Kap. 3.5.3).

Baubedingte Beschädigungen der angrenzenden Gehölzbiotope (heimische Gehölze innerhalb der umzubauenden Pappelreihe, Einzelbäume nahe der B-Plan-Grenze) und der zentralen Feuchtbiotops werden durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen vermieden (vgl. Kap. 3.5.1).

Anlagebedingt kommt es überwiegend zu einem dauerhaften Verlust der bereits baubedingt verloren gegangenen Biotope. Der Flutrasen zwischen den Feuchtbiotopen kann sich nach Bauende regenerieren. Da ein Großteil des Plangebiets nach Fertigstellung der Anlagen einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt wird (s. betriebsbedingte Auswirkungen), etablieren sich hier mit der Zeit artenreiche Grünländer.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Flächen zwischen den Solarthermie-Modulen und die von Solarthermie-Modulen überschirmten Flächen werden zur Entwicklung einer extensiven Wiese/Weide durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Dies bedeutet gegenüber der derzeitig überwiegend intensiven Nutzung eine Positivwirkung für das Teilschutzgut Biotope/Pflanzen. Gleiches gilt für die Pufferzonen um die geschützten Feuchtbiotope (Maßnahmenflächen M 2 und M 3) und die Wiesenflächen am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs (Maßnahmenflächen M 6 und M 7). Die Pufferflächen bedeuteten zudem eine Aufwertung für die geschützten Feuchtbiotope im Zentrum des Plangebiets.

Tiere

Mit der Umsetzung des B-Plans gehen **baubedingt** im Zuge der Baufeldfreimachung faunistische Lebensräume (Grünland, Acker, Weidengebüsche) verloren. Weiterhin kann es zu Gefährdungen von Tieren durch die Bautätigkeiten kommen. Baubedingten Beeinträchtigungen von Tieren wird jedoch durch gezielte Maßnahmen in Form von u. a. Bauzeitenregelungen für Brutvögel, Amphibienschutzzäunen und angepasster Baustellenbeleuchtung sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen für den Laubfrosch entgegengewirkt (vgl. Kap. 3.5.1). Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können dadurch ausgeschlossen werden.

Schädigungen von Fledermäusen im Zuge der Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken können durch im September 2023 im Vorfeld durchgeführte Maßnahmen (Endoskopische Untersuchung potenzieller Quartiersstrukturen und anschließender Verschluss, vgl. Kap. 3.5.1) vermieden werden. Ein Fledermausbesatz konnte ausgeschlossen werden. Alle potenziellen Quartiere waren befundlos.

Anlagebedingt kommt es überwiegend zu einem dauerhaften Verlust der bereits baubedingt verloren gegangenen faunistischen Lebensräume. Da ein Großteil des Plangebiets nach Fertigstellung der Anlagen einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt wird (s. betriebsbedingte Auswirkungen), etablieren sich hier mit der Zeit artenreiche Grünländer mit faunistischer Lebensraumfunktion und es ist davon auszugehen, dass sich das Nahrungsangebot von Insekten insgesamt erhöhen wird, so dass auch insektenfressende Tierarten, welche die bestehenden und neu angelegten Gehölzstrukturen sowie die zentralen Feuchtbiotope als Lebensraum nutzen, von der Errichtung der Solarthermieanlage profitieren werden. Die Einzäunung der Anlage erfolgt unter Beachtung einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Weitere potenzielle Beeinträchtigungen durch die errichteten Anlagen werden durch gezielte Maßnahmen vermieden (Einsatz reflexionsarmer Fensterscheiben und halbtransparenten Materialien, Ausstiegshilfen an Gullys, Schächte oder ähnliche Amphibienfallen, vgl. Kap. 3.5.1).

Betriebsbedingte Auswirkungen sind unter der Voraussetzung brutzeitenangepasster Mahd-Termine bzw. einer angepassten Beweidung sowie einer angepassten Beleuchtung von Gebäuden und Wegen (vgl. Kap. 3.5.1) nicht zu prognostizieren.

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

Baubedingt wird die Landschaft durch visuelle Unruhe und Lärm überprägt. Die Auswirkungen sind temporär und kleinräumig und werden daher als gering bewertet.

Anlagebedingt wird das Landschaftsbild durch die Errichtung baulicher Anlagen überformt. Die visuelle Reichweite der Anlagen ist durch die festgesetzten Höhenbeschränkungen (größtenteils 3,50 m) begrenzt. Die Anlagen können vom zukünftigen umgebenden Wegenetz nur teilweise wahrgenommen werden. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird zudem durch die östlich geplanten Heckenpflanzungen (Maßnahmenflächen M 4 und M 5) gewährleistet. Zur K 26 bzw. zum begleitenden Radweg hat die zu einer naturnahen Feldhecke umgestaltete Windschutzpflanzung (M 1) eine abschirmende Wirkung.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Die damit zulässige Errichtung einer Multifunktionshalle in einer Höhe von bis zu 27 m wäre mit deutlicheren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden gewesen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden multifunktional ausgeglichen.

3.2.8 Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung

Punktuell und temporär sind **baubedingte** Wirkungen durch Schadstoffe, Lärm und Licht durch Baufahrzeuge und Bautätigkeiten zu erwarten. Hierdurch wird die Erholungsfunktion auch der südlich angrenzenden Kleingartenanlage und der Außenanlagen des HanseDoms temporär beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen werden als gering bewertet.

Anlagebedingt geht eine aktuell eingeschränkt zur Naherholung genutzte Freifläche verloren. Die Erholungsfunktion wird jedoch zukünftig durch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Wegen gestärkt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs war im rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bereits in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Die damit zulässige Errichtung einer Multifunktionshalle und von Parkplätzen wäre mit einem größeren Verlust von Flächen für die Naherholung verbunden gewesen, da keine öffentlichen Grünflächen und Wegebeziehungen vorgesehen waren.

Aufgrund der Lage sowie Entfernung der nächstgelegenen Wohnbebauung ist nicht von einer Blendwirkung der Solarthermieanlage auszugehen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen befindet sich ausschließlich südlich und westlich des Plangebietes in einer ausreichenden Entfernung (Vogelsangstraße) bzw. durch Gehölzpflanzungen (durch Umgestaltung einer Windschutzpflanzung zu entwickelnde Feldhecke) abgeschirmt (K 26). Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in einer Entfernung von rd. 300 m südlich (Wohngebiet Vogelsang) und rd. 250 m westlich (Dorf Vogelsang, abgeschirmt durch o.g. Gehölzpflanzungen) vom Plangebiet.

Mit dem **Betrieb** der im Sondergebiet 1b zulässigen BHKW-Anlage sind Abgas- und Schallemissionen verbunden. Da die in den geltenden Verordnungen (u. a. TA Lärm, AVV Bau- lärm, TA Luft, 44. BImSchV) beschriebenen Immissionsgrenz- bzw. -richtwerte an den relevanten Immissionsorten einzuhalten sind, sind keine Beeinträchtigungen für Menschen zu erwarten (vgl. Kap. 4.4 in Teil I der Begründung).

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Mit dem B-Plan wird ein Bereich mit bekannten 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“). Zudem kann es bislang unentdeckte Bodendenkmale geben.

Baubedingte Veränderungen oder Zerstörungen von Bodendenkmalen werden durch entsprechende Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen unter Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörden vermieden (vgl. Kap. 3.5.1).

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus, sind derzeit nicht abzusehen.

3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch die vorgesehene Bebauung und deren Erschließung derzeit nicht zu erkennen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt werden. Das Gebiet würde weiterhin in einem geringen Umfang für die Naherholung genutzt werden. Entsprechend dem B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof wäre die Errichtung einer Multifunktionshalle sowie von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die methodische Herangehensweise richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MLU 2018).

3.4.1 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)

3.4.1.1 Ermittlung des Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich

Für jeden Biototyp wird aus der Anlage 3 der HzE (MLU 2018) die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Diese wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe wird, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert nach den in Tabelle 5 dargestellten Vorgaben zugeordnet. Bei Biototypen mit der Wertstufe 0 hängt der durchschnittliche Biotopwert vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben.

Tabelle 5: Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts nach MLU (2018, Kap. 2.1)

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad (in Dezimalstellen)
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. In Tabelle 6 sind die ermittelten Biotopwerte dargestellt.

Auf eine Ausweisung von Wirkzonen um das Sondergebiet 1a und eine Ermittlung von mittelbaren Wirkungen/Beeinträchtigungen wird in Anlehnung an MLUV (2011) verzichtet (vgl. Kap. 3.4.1.4). Für die Sondergebiete 1b und 2 werden die mittelbaren Wirkungen ermittelt.

Tabelle 6: Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich und im Wirkungsbereich der Sondergebiete SO 1b und SO 2 nach MLU (2018, Kap. 2.1) (fett: gesetzlich geschützt und Wertbiotope ab Wertstufe 3)

Nr.	Hauptcode/ Nebencode	Wertstufe	Biotopwert
1	ACS	0	1
2	GMA	2	3
3	GFD	2	3
4	FBN	4	10
5	GMW	3	6
6	BWW	1	1,5
8	SEV, VGR, VRT, VRP, VSX, GFF	3	6
12	SEV, VRP, GFF	3	6
15	OVF	0	0
20	GFF	2	3
21	GFD	2	3
31	VWD	3	6
32	VWD	3	6
33	BWW	1	1,5
34	BWW	1	1,5
37	RHK	2	3
38	VWD	3	6
39	VSZ	3	6
40	RHN	1	1,5
41	VWD	3	6
42	RHN	1	1,5
44	VSZ	3	6
47	SEV	3	6
48	FBN	4	10
49	VSZ	3	6
50	VSZ	3	6
53	VSZ	3	6

3.4.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Als Korrekturfaktor wird die Lage der Biotope in wertvollen und ungestörten sowie in Bezug auf Vorbelastungen (Störquellen) durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist nach MLU (2018, Kap. 2.2) eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen gehören z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte Wege und Bebauungspläne.

Schutzgebiete und qualifizierte landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 und 4 sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Für das vorliegende Vorhaben wurden als Störquellen die umliegenden Straßen (K 26 und Grünhofer Bogen), sowie der Parkplatz und die Sport- und Freizeitanlage im Westen des Plangebietes berücksichtigt.

Für die Bilanzierung werden aufgrund der mit den genannten Störquellen verbundenen Vorbelastungen die folgenden Lagefaktoren angesetzt:

- Faktor 0,75: Abstand < 100 m zu den genannten Störquellen
- Faktor 1,00: Abstand 100 m bis 625 m zu den genannten Störquellen

3.4.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die Berechnung der Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) für unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen erfolgt in Abhängigkeit der Flächengröße, dem durchschnittlichen Biotopwert sowie dem Lagefaktor.

Für die Sondergebiete wird eine vollständige Biotopbeseitigung bilanziert. Der Verlust von drei als Feldgehölze geschützten Feuchtgebüsch (VWD mit den Nr. 32, 38 und 41) wird gesondert berücksichtigt (vgl. Kap. 3.4.3 und 3.5.3) und daher hier nicht betrachtet.

In Tabelle 7 ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen dargestellt.

Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust SO 1a (abzüglich Feuchtgebüsch)

Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
1	ACS	13.163	1	1,00	13.163
1	ACS	2.786	1	0,75	2.090
1	ACS	10.939	1	0,75	8.204
2	GMA	18.731	3	1,00	56.193
2	GMA	8.230	3	0,75	18.518
3	GMA	581	3	0,75	1.307
5	GMW	2.361	6	1,00	14.166
5	GMW	577	6	0,75	2.597
5	GMW	2.074	6	0,75	9.333
6	BWW	74	2	1,00	148
6	BWW	12	2	0,75	18
15	OVF	6	0	0,75	0
20	GFF	682	3	0,75	1.535
21	GFD	713	3	0,75	1.604
33	BWW	893	2	0,75	1.340
37	RHK	495	1,5	0,75	557
Gesamt		62.317			130.771

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust SO 1b (abzüglich Feuchtgebüsch)

Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
2	GMA	2.760	3	0,75	6.210
2	GMA	2.010	3	1,00	6.030
15	OVF	20	0	0,75	0
33	BWW	1.935	2	0,75	2.903
40, 42	RHN	6.175	1,5	0,75	6.947
Gesamt		12.900			22.089

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust SO 2

Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
2	GMA	11.450	3	0,75	25.763
2	GMA	730	3	1,00	2.190
Gesamt		12.180			27.953

Berechnungsformel: Fläche des betroffenen Biotops x Biotopwert des betroffenen Biotoptyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]

3.4.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gemäß HZE (MLU 2018) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 3 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Entsprechend der Wirkzone wird ein Wirkfaktor auf die betroffene Biotoptypfläche sowie auf den jeweiligen Biotopwert aufgeschlagen.

Für das Sondergebiet 1a erfolgt keine Berechnung von mittelbaren Wirkungen. Durch den Betrieb der hier zulässigen Anlagen werden keine erheblichen Störwirkungen verursacht. Mit Solarthermie- und PV-Anlagen sind weder negative Wirkungen wie Lärm, Staub oder Gerüche verbunden, noch halten sich dort dauerhaft Menschen auf, von denen eine Beunruhigung ausgehen könnte. Auch motorisierter Verkehr wird nicht induziert. Zudem ist auch keine nächtliche Beleuchtung der Anlage geplant. Der Eingriffstyp Solarthermie-Photovoltaikanlagen ist dementsprechend auch nicht explizit in Anlage 5 der HZE aufgeführt.

Für die Sondergebiete 1b und 2 sind der Wirkungsbereich I: 50 m und Wirkungsbereich II: 200 m anzusetzen. Bei Überschneidung der Wirkungsbereiche wird der jeweils höhere Faktor angesetzt. Biotope westlich der K 26 werden nicht berücksichtigt, da die Straße bereits eine deutliche Barrierewirkung ausübt.

Für die Bilanzierung wird aufgrund der durch vorhandene Störquellen schon vorbelasteten Biotope ein Lagefaktor von 0,75 bei Abstand des jeweiligen Biotops von <100 m zu vorhandenen Störquellen und ein Lagefaktor von 1,00 bei Abstand des jeweiligen Biotops von >100 – 625 m zu vorhandenen Störquellen angesetzt.

Tabelle 8: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Wirkfaktor Wirkzone I/ II	EFÄ
4	FBN	111	10	0,75	0,50	416
4	FBN	150	10	0,75	0,15	169
8	SEV, VGR, VRT, VRP, VSX, GFF	9.687	6	1,00	0,15	8.718
12	SEV, VGR, VRT, VRP, VSX, GFF	3.894	6	0,75	0,15	2.628
31	VWD	657	6	0,75	0,50	1.478
39	VSZ	228	6	0,75	0,15	154
44	VSZ	2.013	6	0,75	0,50	4.529
47	SEV	3.259	6	0,75	0,15	2.200
48	FBN	906	10	0,75	0,15	1.019
49	VSZ	1.003	6	0,75	0,15	677
50	VSZ	306	6	0,75	0,15	207
53	VSZ	642	6	0,75	0,15	433
Gesamt						22.629

Berechnungsformel: Fläche des betroffenen Biotops x Biotopwert des betroffenen Biotoptyps x Lagefaktor x Wirkzone I oder II = Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]

3.4.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Durch Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Kompensationsbedarf. Unabhängig vom Biotoptyp wurden daher die versiegelten bzw. überbauten Flächen ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung eingestellt.

In Tabelle 9 wird das additive Kompensationserfordernis für die geplante Flächenversiegelung ermittelt.

Tabelle 9: Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

	Fläche (m ²) gesamt	Teil-/Vollver- siegelte Fläche (m ²)	Zuschlag Versie- gelung	EFÄ
zulässige Versiegelung GRZ 0,5 = Überschildung, tatsächliche Versiegelung (Pfoften) ca.1% der Sondergebietsfläche SO 1a	62.317	623	0,50	312
zulässige Versiegelung GRZ 0,5, 10% Überschreitung, Sonderge- bietsfläche SO 1b	12.900	7.095	0,50	3.548
zulässige Versiegelung GRZ 0,5, Überschildung nach § 19 (4) BauNVO, Sondergebietsfläche SO 2	12.180	9.135	0,50	4.568
Gesamt	87.397	16.853		8.427

Berechnungsformel: Teil-/Vollversiegelte Fläche x Zuschlag Versiegelung = Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]

3.4.1.6 Bilanzierung der Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen als kompensationsmindernde Maßnahme

Die Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen im Sondergebiet 1a kann bei einer GRZ $\leq 0,75$ als kompensationsmindernde Maßnahme bilanziert werden.

Im Sondergebiet 1a ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Wert der Eingriffsminderung beträgt gemäß Methodik (MLU 2018, Kap. 2.2):

- für die Zwischenmodulflächen bei einer GRZ bis zu 0,5: Faktor 0,8
- für die überschrmtten Flächen bei einer GRZ bis zu 0,5: Faktor 0,4

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung der Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen als kompensationsmindernde Maßnahmen.

Tabelle 10: Bilanzierung der Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen als kompensationsmindernde Maßnahmen

Maßnahme	Fläche (m ²)	Wert der Kompensationsminderung	Flächenäquivalent (m ² FA)
Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen			
Zwischenmodulflächen (50% der Sondergebietsfläche SO 1a)	31.159	0,80	24.927
Überschrmtte Flächen (50% der Sondergebietsfläche SO 1a)	31.159	0,40	12.463
Gesamt	62.317		37.390

Berechnungsformel: Fläche x Wert der Kompensationsminderung = Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]

3.4.1.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus den EFÄ für die unmittelbaren Wirkungen und der Versiegelung bzw. Überbauung

Tabelle 11: Multifunktionaler Kompensationsbedarfs

Position	Eingriffsflächenäquivalent Bezugsgröße = m ²
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung	180.813
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeeinträchtigung	22.629
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung/ Überbauung	8.427
<i>Zwischensumme</i>	<i>211.869</i>
abzüglich Kompensationsminderung	37.390
Gesamt	174.479

3.4.1.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung entsprechend MLU (2018, Anlage 1) sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Beeinträchtigungen von Funktionen besonderer Bedeutung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft sind mit der Umsetzung des

B-Plans nicht zu erwarten. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen dieser Schutzgüter.

Bezüglich faunistischer Sonderfunktionen besteht kein additiver Kompensationsbedarf. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder durch CEF-Maßnahmen (Ersatzsommerlebensraum Laubfrosch, Lesesteinburgen für den Laubfrosch) ausgeglichen.

3.4.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt, abzüglich der kompensationsmindernden Maßnahme K 1 (37.390 m² Kompensationsflächenäquivalente), insgesamt 174.479 m² Eingriffsflächenäquivalente.

Der Kompensationsbedarf wird aus den im Geltungsbereich befindlichen Maßnahmen M 1 bis M 7, aus der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsfläche P 1 und Maßnahmen im Stadtgebiet (Erholungslandschaft Devin MC, MD, MB, M PP und WD 2) im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gedeckt.

Die Tabelle 12 gibt einen Überblick über die internen und die Tabelle 13 einen Überblick über die externen Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 12: Darstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Nr. lt. B-Plan	Kompensationsmaßnahme intern	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
M 1	M 2.25 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken in WZ I	2.315	2,5	0,5	2.894
M 2	M 3.23 Einrichtung einer dauerhaften Pflegenutzung von aufgelassenen Mähwiesen bei Erhalt der natürlichen hydrologischen Verhältnisse in WZ I	1.308	3	0,5	1.962
M 2	M 3.23 Einrichtung einer dauerhaften Pflegenutzung von aufgelassenen Mähwiesen bei Erhalt der natürlichen hydrologischen Verhältnisse in WZ II	2.594	3	0,85	6.615
M 3	M 3.23 Einrichtung einer dauerhaften Pflegenutzung von aufgelassenen Mähwiesen bei Erhalt der natürlichen hydrologischen Verhältnisse in WZ I	7.146	3	0,85	18.222
M 4	M 2.21 Anlage von Feldhecken	804	2,5	0,5	1.005
M 5	M 2.21 Anlage von Feldhecken	588	2,5	0,5	735
M 6	M 2.31 Extensivierung von Acker oder Grünland	8.659	2	0,5	8.659
M 7	M 2.31 Extensivierung von Acker oder Grünland	3.247	2	0,5	3.247
Gesamt					43.339

Tabelle 13: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme extern	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
P 1	M 2.25 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken in WZ I	230	2,5	0,5	288
P 1	M 2.25 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken in WZ II	634	2,5	0,85	1.347
MC, MD	Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen - Wiesenwege C, D	12.176	3,3	0,5-1	35.818

Nr.	Kompensationsmaßnahme extern	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
MB	Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke	4.644	3,3	1	15.325
MC, MD, M PP	Anlage von Alleeen und Baumreihen an Erholungswegen	3.050	2,2-2,75	0,5-1	7.270
MD	Anpflanzung von Einzelbäumen	300	2,2	1	660
WD 2	Anlage von Wald durch Pflanzung Fläche 2, westlich Deviner See	39.535	1,35	1	53.372
Gesamt					114.080

Die Beschreibung der externen Maßnahmen mit ausführlicher Bilanzierung befindet sich in Kap. 3.5.2.

Eine Übersicht der Maßnahmen der Erholungslandschaft Devin ist der Abbildung 23 auf der Folgeseite zu entnehmen.

In Tabelle 14 sind die Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente gegenübergestellt (Gesamtbilanzierung).

Angesichts der Ausrichtung der Planung als vordringliche Maßnahme des Klimaschutzes, deren Wirtschaftlichkeit gesichert bleiben muss und die auf einer großen Teilfläche einen günstigen Zustand wiederherstellen wird (extensive Grünlandnutzung statt intensiv genutztes Grünland und Acker) sowie in Anbetracht des bereits bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB durch den B-Plan Nr. 13, der auf der Grundlage einer anderen Kompensationsermittlung für einen erheblich intensiveren Eingriff zu einem eher geringeren Kompensationsbedarf gekommen war, wird in der Abwägung auf einen vollständigen Ausgleich verzichtet. Durch die zugeordneten Maßnahmen kann der Eingriff zu immerhin 90 % kompensiert werden.

Tabelle 14: Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente

Eingriffsflächenäquivalent		Kompensationsflächenäquivalent	
Bedarf	211.869 EFÄ (m ²)	intern	43.339 KFÄ (m ²)
abzüglich Kompensationsminderung	37.390 EFÄ (m ²)	extern	114.080 KFÄ (m ²)
Gesamt	174.479 EFÄ (m²)	Gesamt	157.419 KFÄ (m²)



Abbildung 23: Erholungslandschaft Devin

3.4.3 Kompensationsbedarf für den Verlust gesetzlich geschützter Biotope (Feldgehölze)

Mit der Umsetzung der Planung ist der Verlust von drei als Feldgehölze geschützten Weidengebüschern verbunden. Dominant kommt die Silberweide (*Salix alba*) vor. Daneben treten Bruchweide (*Salix fragilis*) und Korbweide (*Salix viminalis*) zahlreich und Grauweide (*Salix cinerea*) und Salweide (*Salix caprea*) vereinzelt auf.

Für den Verlust der geschützten Biotope wurde im Rahmen eines vorgezogenen Bauantrags für das Technikgebäude ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Mit Datum 10.01.2024 wurde die Beseitigung der Biotope im Rahmen einer Teilbaugenehmigung (AZ: 2023-100496BG) genehmigt.

Die Realkompensation erfolgt durch Anlage eines Erlen-Weidengebüschs auf einer Fläche von 3.105 m² nördlich des B-Plan-Gebiets in einer feuchten Senke (vgl. Kap. 3.5.2).

Die Maßnahme dient gleichzeitig der Schaffung eines Sommerlebensraumes für den Europäischen Laubfrosch (CEF-Maßnahme, vgl. Kap. 3.5.4).

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen werden die nachfolgend genannten Maßnahmen durchgeführt:

- Die Flächen zwischen den Solarthermie-Modulen und die von Solarthermie-Modulen übershirmten Flächen im Sondergebiet 1a werden zur Entwicklung einer extensiven Wiese/Weide durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Im Falle einer Mahd darf diese maximal jährlich erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Falle einer Schafbeweidung darf ein Besatz von 1,0 GVE nicht überschritten werden. Die Beweidung darf nicht vor dem 1. Juli beginnen (kompensationsmindernde Maßnahme K 1)
- Die Einzäunung der Anlagen im Sondergebiet 1 wird so gestaltet, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen Mindestabstand der unteren Kante der Einfriedung vom Erdboden von 15 cm oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.
- Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen erfolgen überwiegend in wasser- und luftdurchlässiger Bauart.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten werden im Bereich der bekannten Bodendenkmale in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen durchgeführt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baugebiet wiederzuverwenden.

- Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach unter Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Für das Sondergebiet 1b ist wegen der alllastverdächtigen Fläche eine bodenkundliche Baubegleitung für die Tiefbaumaßnahmen durch einen fachkundigen Sachverständigen/fachkundiges Ingenieurbüro vorzunehmen. Anfallendes Aushubmaterial ist durch einen fachkundigen Sachverständigen/altlastenkundiges Ingenieurbüro auf Grundlage der neuen, ab 01.08.2023, geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beproben und zu entsorgen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwendung des Bodenaushubs, d.h. die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, neue ab 01.01.2023 geltende §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen.
- Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies, Befestigungsmaterial etc.) rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen. Ebenso sind eingebaute Tragschichten rückstandsfrei zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden zu vermeiden.
- Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Verdichtungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass der Ober- und Unterboden auf rekultivierten Flächen durchwurzelbar und wasserdurchlässig ist.
- Nach Fertigstellung der Anlagen im Sondergebiet 1 ist dafür Sorge zu tragen, dass sich auf den nicht bebauten Flächen schnellstmöglich wieder eine zusammenhängende Grasnarbe bilden kann.
- Nach Ende der Betriebszeit der Solarthermieanlage sind die Anlagen und Anlagenteile einschließlich der Kabel zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Während der Bauphase unterliegen an die Baumaßnahme angrenzende geschützte Biotope (Feuchtbiotope) und Gehölzbestände (naturnahe Bestockung im Bereich der umzubauenden Pappelreihe) einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes der Feuchtbiotope zu vermeiden, werden Drainagen bei Beschädigung funktionstüchtig wiederhergestellt. Im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen wird das unbelastete Wasser in die Gewässer geleitet.
- Die Feuchtbiotope werden vor Beginn der Bautätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 geschützt (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Ggf. sind Abstimmungen mit den Belangen des Artenschutzes erforderlich.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge und Baumaschinen sind die betroffenen Bäume im Baubereich von einem Zaun zu umgeben. Der Zaun muss den gesamten Wurzelbereich umfassen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Falls dies aus Platzgründen nicht möglich ist, muss der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung versehen werden. Diese ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.
- Die Baumkronen sind vor Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Geräte zu schützen. Erforderlichenfalls sind gefährdete Äste fachgerecht hochzubinden oder zurückzuschneiden.

- Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.
- Die Wurzelbereiche sind durch eine druckverteilende Auflage (wasserdurchlässig) vor Lasten zu schützen. Die Baggermatten dürfen nicht auf die Wurzelansätze aufgesetzt werden.

Um eine Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgenden Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Gehölzrodungen sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
- Im Falle eines Baubeginns in der Brutzeit (Februar – September) sind vor Beginn der Brutzeit in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ansiedlung bodenbrütender Arten zu verhindern (Aufstellen von Flatterbändern oder Herstellung und Aufrechterhalten einer Schwarzbrache).
- Sollten lärmverursachende Bauarbeiten erst während der Brutzeit (Februar – September) begonnen werden bzw. zwischenzeitlich Bauunterbrechungen eintreten (in der eine Brut beginnen kann), muss in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung mindestens ein Abstand zu den Gehölzbeständen von 20 m bzw. bei Vorkommen der Nebelkrähe von 40 m und zu Röhrichtbeständen von 40 m eingehalten werden (vgl. Abbildung 24).
- Rechtzeitig vor Baufeldfreimachung sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung Amphibienschutzzäune aufzustellen, es sei denn eine Amphibienwanderung zur Bauzeit ist sicher auszuschließen.
- Die bau- und betriebsbedingte Beleuchtung von Gebäuden und Wegen ist mit Leuchtmitteln mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten (warmweiße Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen, also Farbtemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm) vorzunehmen. Zusätzlich sollen nur unbedingt notwendige Bereiche mit gerichteten Lampen (abgeschirmte Lampen) ausgeleuchtet werden. Die betriebsbedingte Beleuchtung der Technikzentrale wird zudem nur bedarfsweise genutzt (z. B. mit Bewegungsmeldern).
- Bei Beschädigung von Drainagen sind diese funktionstüchtig wiederherzustellen, so dass die hydrologische Situation wie vor Beginn der Bauarbeiten herrscht. Im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen für die Rohrverlegung ist das unbelastete Wasser in die Gewässer zu leiten.
- Bei Fensteröffnungen > 1,5 m² ist reflexionsarmes Glas (entspiegeltes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit einer wirksamen Markierung gegen Vorkollision zu verwenden (vgl. Rössler et al. 2022). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, kann durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden werden.
- Im Falle der Errichtung von Gullys, Schächten oder ähnlichen Amphibienfallen sind diese mit einer Ausstiegshilfe zu versehen.



Abbildung 24:
Bereiche mit ausreichendem Abstand zu Gehölz- und Röhrichtbeständen (PfaU 2023f)

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits vorgezogen umgesetzt:

- Endoskopische Untersuchung potenzieller Quartiersstrukturen für Fledermäuse auf Besatz und anschließende Anbringung von Einwegverschlüsse vor Fällung der Pappeln der Windschutzpflanzung (im September 2023 umgesetzt, alle potenziellen Quartiere waren befundlos),
- Einzäunung des Baufeldes im Bereich der Weidengebüsche im südwestlichen Plangebiet mit einem Amphibienschutzzaun mit Übersteigschutz und selbstentleerenden Fangeimern im Herbst (20. – 30.9.) vor Wanderung ins Winterquartier und Absammlung mit Fangeimern und aktives Abfangen der Laubfrösche nachts bei Regen oder Taunässe (im September 2023 umgesetzt).

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich für den Kompensationsbedarf nach Eingriffsregelung

Der Kompensationsbedarf von 211.869 m² Eingriffsflächenäquivalenten kann, unter Berücksichtigung der kompensationsmindernden Maßnahme K 1 (37.390 m² Kompensationsflächenäquivalente), zu 25 % im Plangebiet kompensiert werden (Maßnahmenflächen M 1 - M 7).

Der verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht über die internen Maßnahmen gedeckt werden kann, wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Dem weiteren Kompensationsbedarf von 131.140 m² KFÄ stehen 114.080 m² KFÄ gegenüber. Der Eingriff wird somit durch interne und externe Maßnahmen zu 90 % kompensiert.

Die externen Maßnahmen beinhalten die Umgestaltung einer Windschutzpflanzung (P 1 nördlich des Geltungsbereichs) und Maßnahmen der Komplexmaßnahme „Erholungsraum Devin“. Letztere sind: die Anlage von extensiven Mähwiesen, die Herstellung eines Krautsaums an bestehender Feldhecke, die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen und die Anlage von Wald auf städtischen Flächen. Alle Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Von den nachfolgend beschriebenen externen Maßnahmen sind die folgenden Flurstücke betroffen:

Tabelle 15: Von externen Kompensationsmaßnahmen betroffene Flurstücke

Nr.	Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück
P 1	M 2.25 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken in WZ I	Stralsund	14	63
		Groß Kedingshagen	2	57/2 (tlw.), 58/1 (tlw.), 58/2 (tlw.)
MB	Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke	Devin	1	95/8 (tlw.), 95/10 (tlw.), 104 (tlw.), 126/2 (tlw.), 130 (tlw.), 131 (tlw.), 132/1 (tlw.), 133/1 (tlw.), 134 (tlw.)
MC	Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen - Wiesenweg C	Devin	1	126/2 (tlw.), 134 (tlw.)
MC	Anlage von Alleen und Baumreihen an Erholungswegen	Devin	1	126/2 (tlw.), 134 (tlw.)
MD	Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen - Wiesenweg D	Devin	1	33 (tlw.), 34 (tlw.), 36-38 (tlw.), 199/5 (tlw.), 200 (tlw.), 204-207 (tlw.)
MD	Anlage von Alleen und Baumreihen an Erholungswegen	Devin	1	33 (tlw.), 34 (tlw.), 36-38 (tlw.), 199/5 (tlw.), 200 (tlw.), 206 (tlw.), 207 (tlw.)
MD	Anpflanzung von Einzelbäumen	Devin	1	33 (tlw.), 34 (tlw.), 36-38 (tlw.), 199/5(tlw.), 200 (tlw.), 204-207 (tlw.)
M PP	Anlage von Alleen und Baumreihen an Erholungswegen	Devin	1	126/2 (tlw.), 134 (tlw.), 135 (tlw.), 136 (tlw.)
WD 2	Anlage von Wald durch Pflanzung Fläche 2, westlich Deviner See	Devin	1	169 (tlw.), 170 (tlw.)

3.5.2.1 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken

In der Maßnahmenfläche P 1 (nördlich des Geltungsbereichs) wird analog zur Maßnahmenfläche M 1 (interne Kompensationsfläche) die Windschutzpflanzung aus Hybrid-Pappeln zu einer 5 Meter breiten naturnahen Feldhecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten umgestaltet.



Die Windschutzpflanzung befindet sich auf dem Flurstück 63, Flur 14 der Gemarkung Stralsund und den Flurstücken 58/1 und 58/2, Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen auf der Nutzungsgrenze zwischen Grünland und intensiv bewirtschafteten Acker.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Es handelt sich um einen überwiegend geschlossenen Bestand aus Baum- und Straucharten, wobei die obere Baumschicht durch die Bastard-Schwarz-Pappel (*Populus x canadensis*) mit einer Überschildung von nahezu 100% Deckung dominiert wird. Die Pappeln sind mit einem geschätzten Alter von ca. 50 Jahren der Alterungsphase zuzuordnen. Sie weisen deutliche Anzeichen der Degeneration auf.

Der Baumbestand der unteren Baumschicht setzt sich aus diversen heimischen Baumarten zusammen, welche auf eine spontane Bestandsgründung innerhalb der Unterschirmung der Pappeln zurückzuführen ist.

Das Alter der Bäume der unteren Baumschicht ist inhomogen und erstreckt sich von juvenilen Keimlingen bis hin zu Bäumen in der Jugendphase, selten der Entwicklungsphase.

Die Artenzusammensetzung der Strauchschicht ist grundlegend durch heimische Arten charakterisiert.

Eine Freistellung der unteren Baumschicht, durch Fällung der Pappeln, ist zwingend erforderlich, um eine Überalterung der Windschutzpflanzung zu vermeiden und eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Durch die Maßnahme soll die schon einsetzende natürliche Entwicklung befördert werden. Lücken bzw. größere Fehlstellen können mit standortheimischen Baum- und Straucharten nachgepflanzt werden.

In Abhängigkeit der natürlichen Entwicklung der Feldhecke, können selektive Eingriffe erforderlich werden, um die Dominanz des Eingrifflichen Weißdorns vorübergehend einzudämmen.

3.5.2.2 Erholungslandschaft Devin

Mit der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ sollen soziale, kulturelle und ökologische Aspekte im Zusammenspiel und zur Entlastung des Naturschutzgebietes „Halbinsel Devin“ in einen größeren Landschaftsraum eingebettet werden. Mithilfe von vielfältigen Einzelmaßnahmen sollen die Möglichkeiten zur Erschließung und Verknüpfung der Landschaftsräume sowie die damit einhergehenden Qualitäten zum Naturerleben verbessert und ergänzt werden. Als konkrete Herausforderung dabei gilt es, der Überbeanspruchungen durch die Naherholung entgegenzuwirken und negative Auswirkungen auf den Schutz von Natur und Landschaft zu minimieren. Wesentlicher Bestandteil der Neuorientierung ist dabei die Herstellung diverser Wegeverbindungen, die Einbeziehung vorhandener Wegestrukturen, Landschaftselemente und Blickbeziehungen sowie die Anlage eines Parkplatzes in der südlichen Ortsrandlage Devins.

Folgende naturschutzfachliche Maßnahmen werden in Anlehnung an HzE (MLU 2018) im Rahmen der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ durchgeführt:

- Anlage von Wald durch Pflanzung
- Überführung von Wirtschaftswald zu Naturwald (Dauerhafter Nutzungsverzicht)
- Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen
- Anlage von Feldhecken und Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke
- Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Mit der Umsetzung wird im Winter 2023 begonnen.

Anlage von Wald durch Pflanzung

Auf derzeit intensiv genutztem Acker wird eine Aufforstung (WD 2) vorwiegend mit Laubbaumarten in forstüblichen Pflanzverbänden durchgeführt. Hauptbaumarten (mind. 40% Flächenanteil) sind Stieleiche und/ oder Bergahorn, Nebenbaumarten (bis 30% Flächenanteil) u. a. Spitz- und Feldahorn, Winterlinde, Flatterulme sowie Vogelkirsche. Die kompletten Aufforstungsflächen werden zum Schutz gegen Wildverbiss gezäunt. Außenränder ohne vorgelagerte Gehölze bekommen eine Waldrandgestaltung nach dem Stand der Technik. Der Aufbau der Waldränder erfolgt aus heimischen Sträuchern und Bäumen erster und zweiter Ordnung in mind. 3 gepflanzte Reihen, mit mind. 10 Meter Breite inklusive eines Krautsaums.

Die gesamte Maßnahme WD 2 befindet sich außerhalb beeinträchtigender Störquellen und wird daher mit dem Leistungsfaktor 1 in Ansatz gebracht (vgl. Abbildung 25 weiter unten).

Tabelle 16: Anlage von Wald

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
WD 2	Anlage von Wald durch Pflanzung Fläche 2, westlich Deviner See	39.535	1,35	1	53.372

*Lagezuschlag 10 % aufgrund landschaftlicher Freiraum Stufe 4, Lagezuschlag Erhöhung auf 25 % bei Verbesserung FFH-LRT, ökologischen Zustand WRRL

Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke

Die Maßnahme MB beinhaltet die Neuanlage eines Krautsaumes mit einer Breite von 3 m an bestehenden Feldhecken. Der Krautsaum wird durch Initialeinsaat mit regional- und standorttypischen Saatgut (Regiosaatgut) angelegt. An den Krautsaum soll sich ein Wiesenweg mit einer Breite von 3 m anschließen. Auf eine Abgrenzung, z. B. mittels Eichenpfählen kann daher verzichtet werden.

Die Trasse der Maßnahme MB verläuft entlang der Westgrenze des Naturschutzgebietes Devin (beginnend ab Strandtor NSG Devin) und führt dann entlang des Deviner Sees in Richtung Südwesten, wo er an den Anschlussweg MC und die Aufforstungsfläche WD 1 anbindet (vgl. Abbildung 26 weiter unten). Die gesamte Maßnahme MB befindet sich außerhalb beeinträchtigender Störquellen und wird daher mit dem Leistungsfaktor 1 in Ansatz gebracht.

Tabelle 17: Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke

Nr.	Kompensationsmaßnahme Krautsäume	Fläche (m ²)	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
MB	Weg B, Länge 1280 m, Breite 3 m	3.840	3,3	1	12.672
	Weg B (nördliche Erweiterung), Länge 268 m, Breite 3 m	804	3,3	1	2.653
Gesamt		4.644			15.325

*Lagezuschlag 10 % aufgrund landschaftlicher Freiraum Stufe 4

Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Die Maßnahmen MC und MD beinhalten die Neuanlage von extensiv zu pflegenden Wiesenflächen auf derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerstandorten (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 27). In einer Trassenbreite von jeweils 10 m, wird ein Bereich von 2 m Breite für die intensiv genutzten Wegeanteile einbezogen. Diese werden von der Kompensation jedoch ausgenommen. Die Wiesenflächen werden von Baumreihen und Einzelbäumen (siehe folgende Maßnahme) begleitet und durch Initialeinsaat mit regional- und standorttypischen Saatgut (Regionssaatgut) angelegt.

Tabelle 18: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Nr.	Kompensationsmaßnahme Mähwiesen (abzüglich 2 m Scherrasen)	Fläche (m ²)	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
MC	Weg C, Länge 31 m, Breite 8 m	248	3,3	0,5	409
	Weg C, Länge 167 m, Breite 8 m	1.336	3,3	0,85	3.747
	Weg C, Länge 268 m, Breite 8 m	2.144	3,3	1	7.075
MD	Weg D, Länge 199 m, Breite 8 m	1.592	3,3	0,5	2.627
	Weg D, Länge 168 m, Breite 8 m	1.344	3,3	0,85	3.770
	Weg D, Länge 689 m, Breite 8 m	5.512	3,3	1	18.190
Gesamt		12.176			35.818

*Lagezuschlag 10 % aufgrund landschaftlicher Freiraum Stufe 4

Anpflanzung von Baumreihen

Im Bereich des neu zu errichtenden Ausweichparkplatzes sowie der anzulegenden extensiven Mähwiesen werden wegebegleitende Baumreihen angelegt (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 27). Zur Verwendung kommen standortgerechte Laub- und Obstbaumarten mit gebietseigener Herkunft. Der Abstand zwischen Baumreihe und Wegführung der Wiesenwege bemisst max. zwei Meter. Je nach Baumart beträgt der Pflanzabstand innerhalb der Reihe minimal 5 und maximal 8 Meter.

Als Pflanzqualität werden 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 14-16 entsprechend den Gütebestimmungen des BdB verwendet. Die Pflanzungen sind gegen Windlasten durch eine Dreibockverankerung zu sichern. Zum Schutz der Rinden gegen Wildschäden sind diese durch ein Drahtgeflecht an der Dreibockverankerung o.ä. zu sichern. Für eine ausreichende Wassergabe ist die Verwendung von Bewässerungssäcken mit einem Speichervolumen von mind. 50 Litern vorzusehen.

Die Bäume sind während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege regelmäßig zu wässern. Abgänge sind standortgetreu zu ersetzen. Schutzeinrichtungen sind regelmäßig zu prüfen und

ggf. zu ersetzen und frühestens nach 5 Jahren zu demontieren. Zur Entwicklung des erforderlichen Lichtraumprofils gegenüber den angrenzenden Flächennutzungen ist auf das frühzeitige Entwickeln eines ausreichend hoch dimensionierten Kronenansatzes hinzuwirken. Im Rahmen der Erziehungsschnitte ist daher z. B. das niederländische Konzept für eine planvolle Erziehung des Baumes nach Jan-Willem de Groot anzuwenden.

Tabelle 19: Anpflanzung von Baumreihen

Nr.	Kompensationsmaßnahme Alleen und Baumreihen	Fläche (m ²)	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
MC	Weg C, Bezugsfläche 25 m ² , 3 Stck.	75	2,75	0,5	103
MC	Weg C, Bezugsfläche 25 m ² , 12 Stck.	300	2,75	0,85	701
MC	Weg C, Bezugsfläche 25 m ² , 23 Stck.	575	2,75	1	1.581
MD	Weg D, Bezugsfläche 25 m ² , 4 Stck.	100	2,75	0,5	138
MD	Weg D, Bezugsfläche 25 m ² , 13 Stck.	325	2,75	0,85	760
MD	Weg D, Bezugsfläche 25 m ² , 22 Stck.	550	2,75	1	1.513
M PP	Parkplatz, Bezugsflächen 25 m ² , 45 Stck.	1.125	2,2	1	2.475
Gesamt		3.050			7.270

*Lagezuschlag 10 % aufgrund landschaftlicher Freiraum Stufe 4

Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der anzulegenden extensiven Mähwiesen werden an den platzartigen Aufweitungen/ Aussichtspunkten punktuell Einzelbaumpflanzungen angelegt (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 27). Zur Verwendung kommen standortgerechte Laubbaumarten mit gebietseigener Herkunft. Der Abstand zwischen Bäumen und Wegeführung der Wiesenwege ist ausreichend zu dimensionieren.

Als Pflanzqualität werden 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 14-16 entsprechend den Gütebestimmungen des BdB verwendet. Die Pflanzungen sind gegen Windlasten durch eine Dreibockverankerung zu sichern. Zum Schutz der Rinden gegen Wildschäden sind diese durch ein Drahtgeflecht an der Dreibockverankerung o.ä. zu sichern. Für eine ausreichende Wassergabe ist die Verwendung von Bewässerungssäcken mit einem Speichervolumen von mind. 50 Litern vorzusehen.

Die Bäume sind während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege regelmäßig zu wässern. Abgänge sind standortgetreu zu ersetzen. Schutzeinrichtungen sind regelmäßig zu prüfen und ggf. zu ersetzen und frühestens nach 5 Jahren zu demontieren. Zur Entwicklung des erforderlichen Lichtraumprofils gegenüber den angrenzenden Flächennutzungen ist auf das frühzeitige Entwickeln eines ausreichend hoch dimensionierten Kronenansatzes hinzuwirken. Im Rahmen der Erziehungsschnitte ist daher z. B. das niederländische Konzept für eine planvolle Erziehung des Baumes nach Jan-Willem de Groot anzuwenden.

Tabelle 20: Anpflanzung von Einzelbäumen

Nr.	Kompensationsmaßnahme Einzelbäume	Fläche (m ²)	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
MD	Einzelbäume, Bezugsfläche 25 m ² , 12 Stck.	300	2,2	1	660
Gesamt		300			660

*Lagezuschlag 10 % aufgrund landschaftlicher Freiraum Stufe 4

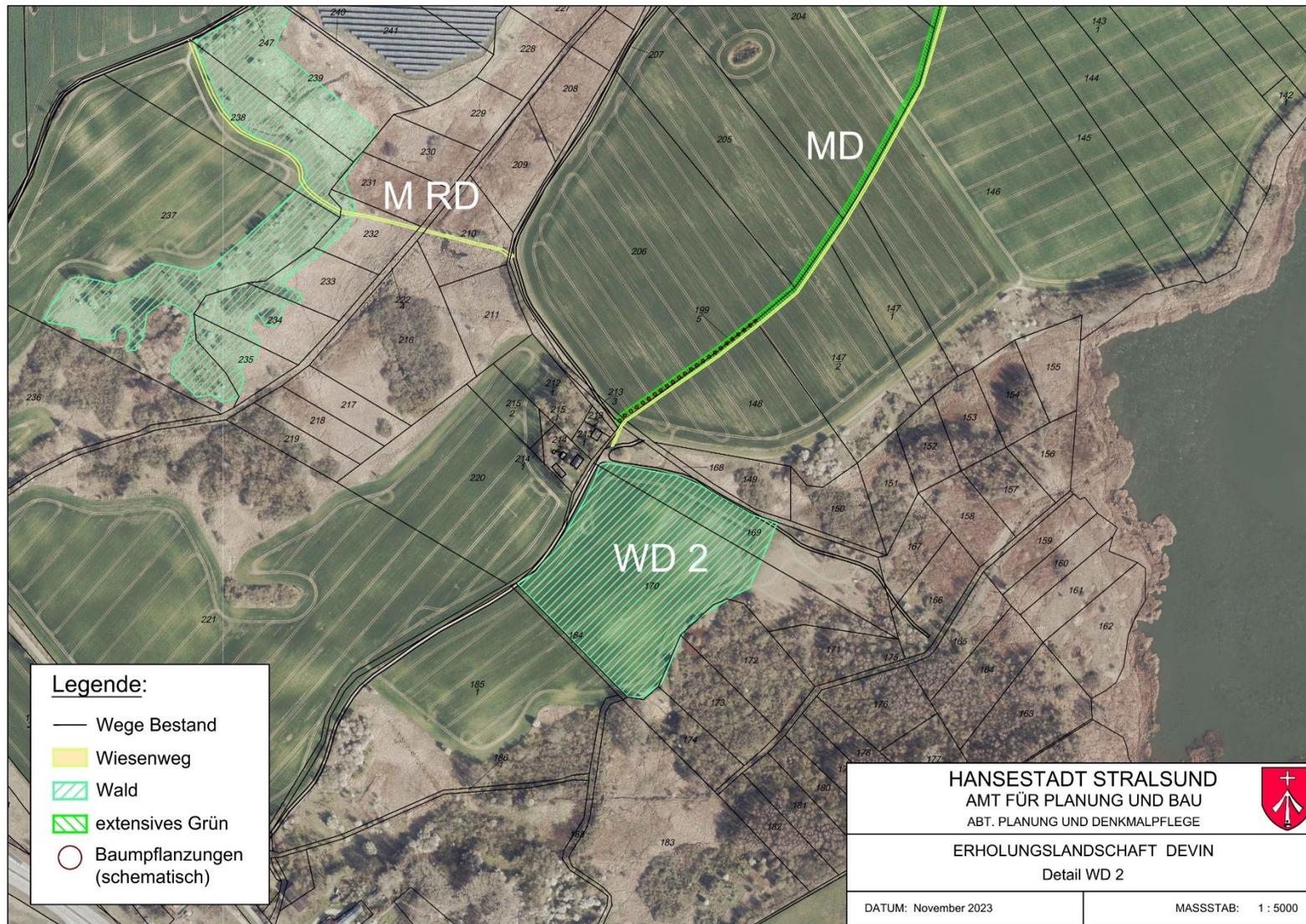


Abbildung 25: Lage der Maßnahmen Aufforstung WD 2, Wiesenweg M RD (nur nachrichtlich, keine Kompensation)



Abbildung 26: Lage der Maßnahmen Parkplatz mit Baumreihen M PP, Wiesenweg mit Baumreihe MC, Krautsaum an bestehender Feldhecke MB, Aufforstung WD 1 (nur nachrichtlich, keine Kompensation für dieses Vorhaben), Wiesenweg MA (nur nachrichtlich, keine Kompensation)

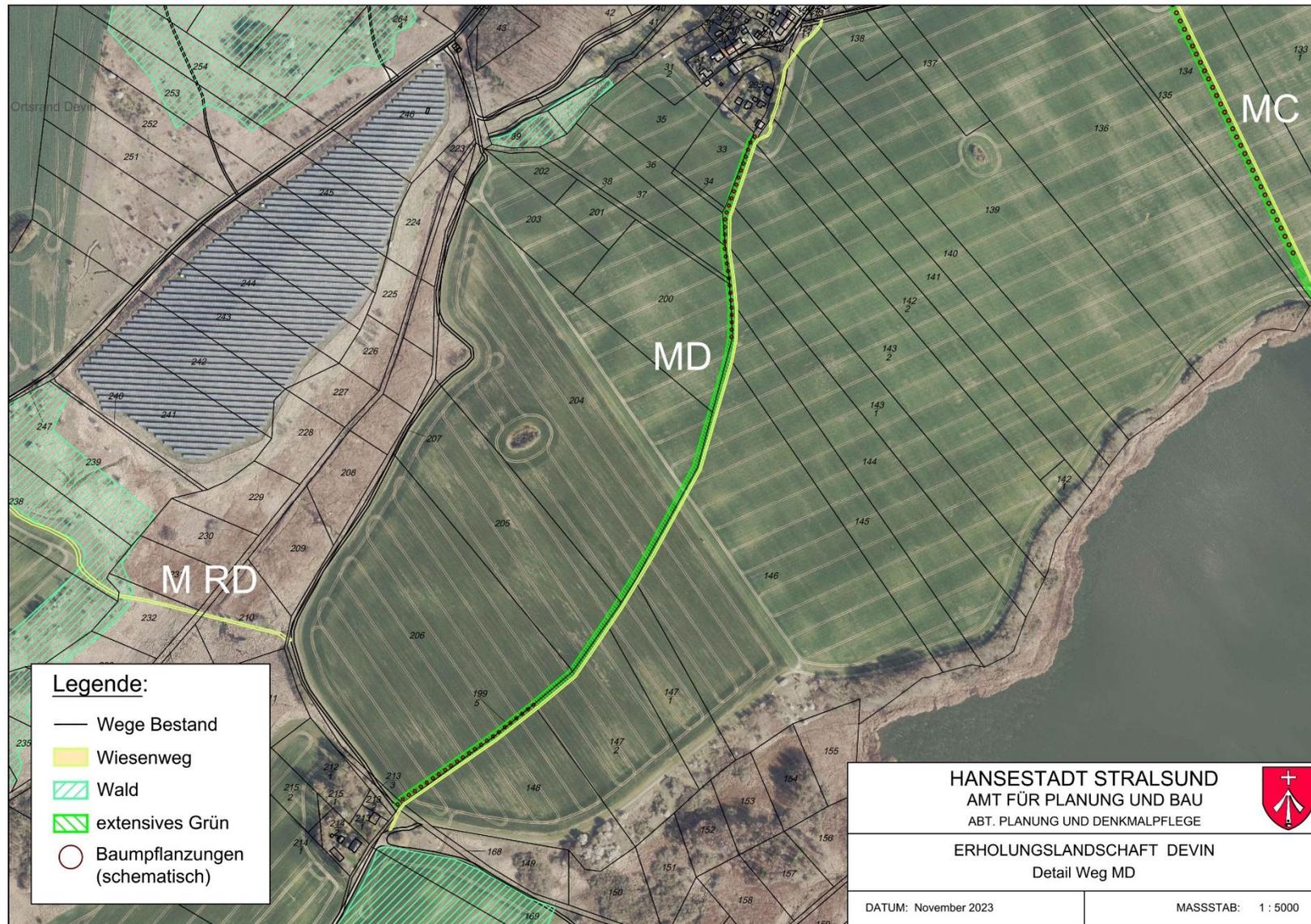


Abbildung 27: Lage der Maßnahme Wiesenweg mit Baumreihe und Einzelbäumen MD

3.5.3 Ausgleich für den Verlust geschützter Feldgehölze

Für den Verlust von drei als Feldgehölze geschützten Feuchtgebüsches entwässerter Standorte wird in einem Umfang von 3.105 m² innerhalb des Flurstücks 58/2 in einer feuchten Senke ein Erlen-Weidengebüsch nördlich der umzubauenden Pappelreihe auf einem stadteigenen Grundstück angelegt. Die gewählte Ausgleichsfläche zeichnet sich bereits durch eine hohe Bodenfeuchte aus und weist daher ein hohes Entwicklungspotenzial für ein Feldgehölz mit Erlen und Weiden auf.

Vor Pflanzung ist die Fläche auf vorhandene Drainagen zu prüfen. Die Bepflanzung ist entsprechend des Lageplans mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 4 m durchzuführen. Das Pflanzgut (u. a. Schwarzerle, versch. Weidenarten) muss zur Verhinderung einer Florenverfälschung zwingend aus der Nordostdeutschen Florenregion kommen. Die Pflanzung ist in den ersten 3 Jahren vor Verbiss zu schützen und die Jungpflanzen bei Bedarf freizuschneiden und zu wässern. Nach einem Jahr erfolgt eine Kontrolle, falls > 20% der Jungpflanzen nicht angewachsen sind, findet eine entsprechende Nachpflanzung statt.

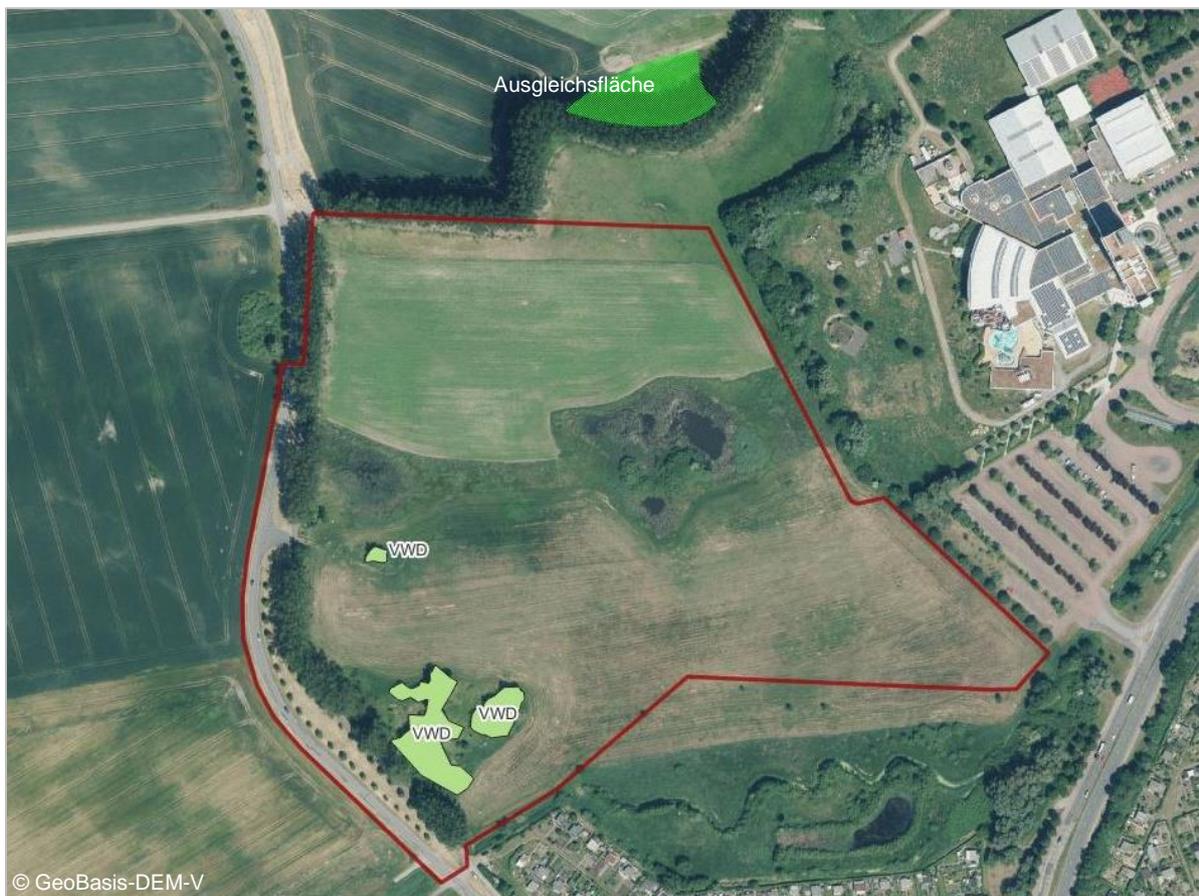


Abbildung 28: Lage der Ausgleichsfläche für den Verlust geschützter Feldgehölze (VWD)

Für den Verlust der geschützten Biotope wurde im Rahmen eines vorgezogenen Bauantrags für das Technikgebäude ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Mit Datum 10.01.2024 wurde die Beseitigung der Biotope im Rahmen einer Teilbaugenehmigung (AZ: 2023-100496BG) genehmigt.

Für die Ausgleichspflanzung wurde zudem ein Antrag auf Erstaufforstung beim Forstamt Schunehagen gestellt. Die Maßnahme dient gleichzeitig der Schaffung eines Sommerlebensraumes für den Europäischen Laubfrosch (CEF-Maßnahme, vgl. Kap. 3.5.4).

3.5.4 Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Um eine Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist folgende CEF-Maßnahme vorgesehen:

- Für den Verlust der Weidengebüsche im südwestlichen Plangebiet ist ein Ersatzsommerlebensraum (Weiden-Erlen-Feldgehölz, ca. 0,3 ha) für den Laubfrosch nördlich der Pappelreihe außerhalb des Geltungsbereichs anzulegen (vgl. Abbildung 29).

Folgende CEF-Maßnahme wurde bereits umgesetzt:

- Im September 2023 wurden drei Lesesteinburgen mit 3 m² Grundfläche mit Totholz als Winterquartier für den Laubfrosch angelegt. Zwei Lesesteinburgen wurden in der Nähe der Gewässer platziert, die dritte Lesesteinburg befindet sich nördlich der Pappelreihe und östlich des zukünftigen Weiden-Erlen-Feldgehölzes außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 29).

Die Lesesteinburgen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind einschließlich der direkten Umgebung (10 m) je nach Aufwuchs im Oktober alle zwei bis drei Jahre mit einem Balkenmäher freizuschneiden.



Abbildung 29:
CEF-Maßnahmen für den Europäischen Laubfrosch
(PfaU 2023f)

3.6 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.

Die für die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter verwendeten Fachgrundlagen sind in Kap. 5.2 zusammengestellt. Hierzu gehören u. a. Daten des LUNG M-V (Umweltkartenportal, Konzeptbodenkarte) und die für den B-Plan durchgeführten Kartierungen (faunistische Kartierungen, Biotopkartierung).

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 ist es, eventuelle unvorhergesehene, erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant.

Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die Umweltschutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und durch die Benennung von Ausgleichs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), der Maßnahmen zum Artenschutz, schutzgutbezogener Vermeidungsmaßnahmen sowie externer Kompensationsmaßnahmen wird durch städtebauliche Verträge mit der SWS Energie GmbH für das Sondergebiet 1 und den zukünftigen Vorhabenträgern für das Sondergebiet 2 abgesichert.

Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch seine Umsetzung zu erwarten. Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Folgende Maßnahmen zur Überwachung sind für den Bebauungsplan Nr. 81 vorgesehen:

Ökologische Baubegleitung

Während der Bauphase ist durch die SWS Energie GmbH bzw. die zukünftigen Vorhabenträger im Sondergebiet 2 eine fachkundige ökologische Baubegleitung einzusetzen, die v. a. der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Bauausführung dient (vgl. B-Plan, Hinweis Nr. 2), aber auch der Vermeidung von Fehlern und unvorhergesehenen Beeinträchtigungen im Bauablauf.

Bodenkundliche Baubegleitung

Das Vorhandensein von Altlasten konnte im B-Plan-Verfahren nicht abschließend geklärt werden. Für das Sondergebiet 1b ist daher durch die Vorhabenträgerin SWS Energie GmbH eine bodenkundliche Baubegleitung für die Tiefbaumaßnahmen durch einen fachkundigen Sachverständigen vorzunehmen (vgl. B-Plan, Hinweis Nr. 4)

Erfolgskontrolle naturschutzfachlicher Maßnahmen

Es erfolgt eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung von Vorgaben zur Pflege der geplanten extensiven Weide/Wiese (Einhaltung der Beweidungszeiten oder Mahd-Termine) (vgl. B-Plan, Festsetzungen Nr. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6). Weiterhin werden die Umsetzung und der Erfolg folgender Maßnahmen durch die Hansestadt Stralsund regelmäßig kontrolliert:

- CEF-Maßnahmen (vgl. B-Plan, Hinweis Nr. 2)
- interne und externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. B-Plan, Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.5 und Hinweis Nr. 7)

Weitere besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden als nicht für erforderlich erachtet.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die Behörden auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

WPG - Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz) vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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 22.02.2023).

Bast, H.-D. (1991): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns, 1. Fassung, Dez. 1991. Hrsg: Die Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

BfN-Bundesamt für Naturschutz (2017) Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Dritte fortgeschriebene Fassung 2017. Erarbeitet durch Finck, P.; Heinze, S.; Raths, U. & A. Ssymank. Naturschutz und Biologische Vielfalt 156.

ConSoGeol GmbH & Co. KG (2023): Gutachten zur Ermittlung der erforderlichen Rammtiefe für Stahlprofile als Gründungselemente. 20.10.2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.

dpa-Deutsche Presseagentur (2022): Erstmals im Stralsunder Zoo geschlüpfte Weißstörche bebrütet. dpa-infocom, dpa:220629-99-846048/3.

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

Froelich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand: 20.9.2010.

Gemeinde Kramerhof (2008): Bebauungsplan Nr. 13 „Stadthalle“, Begründung (Teil B) vom 12.08.2008.

Hansestadt Stralsund (1996) Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

- Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund. Genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000.
- Hansestadt Stralsund (2010a): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.
- Hansestadt Stralsund (2010b): Sanierungskonzept für das Einzugsgebiet des Kronenhalsgrabens (Grabens 3), Endbericht. Erarbeitet durch UmweltPlan GmbH Stralsund.
- IB.M Geotechnik Dipl.-Ing. Dirk Fürböter (2023): 1. Geotechnischer Bericht. Bauvorhaben SWS-iKWK Vogelsang Neubau Technikgebäude – Baugrundbeurteilung mit Angaben zur Gründung sowie grundbautechnische Angaben zum Wegebau. 13.11.2023. Im Auftrag der SWS Energie.
- Labes, R.; Eichstädt, W., Labes, S.; Grimmberger, E.; Ruthenberg, H. & Labes., H. (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns. Im Auftrag des Umweltministeriums. 1. Fassung, Stand: Dezember 1991.
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege (2007): Bericht zu den Voruntersuchungen im Rahmen 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)
- Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- MLU M-V/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018. Schwerin.
- PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023a): Gutachten zur Biotopkartierung für den B-Plan 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe“. Unterlage 1.01. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.
- PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023b): Gutachten zur Fledermauskartierung für den B-Plan 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe“. Unterlage 1.02. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.
- PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023c): Gutachten über Amphibienvorkommen für den B-Plan 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe“. Unterlage 1.03. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.
- PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023d): Gutachten über Reptilienvorkommen für den B-Plan 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe“. Unterlage 1.04. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023e): Gutachten zur Brutvogelkartierung für den B-Plan 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe“. Unterlage 1.05. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023f): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“. Unterlage 1.06. Oktober 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023g): Protokoll zum Verschluss der Fledermausquartierstrukturen. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023h): Kurzbeschreibung von Schutzmaßnahmen für den Laubfrosch für den B-Plan 81 „Sondergebiete Solarthermieanlage und Freizeit, Sport, Gastronomie in Grünhufe“ – hier vorgezogene Maßnahme Bau der technischen Zentrale. Erarbeitet im Auftrag der SWS Energie GmbH.

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

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

Ryslavy, T., H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. Berichten zum Vogelschutz 57: 13 - 112.

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.

Vökler, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Hrsg. von der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Hansestadt Stralsund, den

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit 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 08.02.2024		x
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Landwirtschaft und Flurneuerungsbehörde	07.12.2023		x
	Wasserwirtschaft	04.01.2024		(x)
	Altlasten, Boden und Naturschutz, Immissionsschutz und Abfallrecht	04.01.2024	x	
3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	22.12.2023	x	
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	- 13.07.2023*	x	
5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-		
9	Straßenbauamt Stralsund	19.12.2023	x	
11	Bergamt Stralsund	08.01.2024	x	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	21.12.2023	x	
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-		
16	Hauptzollamt Stralsund	05.01.2024	x	
17	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	12.12.2023	x	
18	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	07.12.2023		x
19	Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars	-		
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	- 03.08.2023*	x	
23	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	08.01.2024	x	
24	Gemeinde Altfähr 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. Mit Datum 08.02.2024 wurde die positive landesplanerische Stellungnahme bestätigt.

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwä- gungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrele- vante Hinweise und Anregungen
25	Gemeinde Gustow über Amt Ber- gen auf Rügen	-		
26	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	- 19.12.2023*	x	
27	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt	- 10.07.2023*	x	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	- 13.07.2023*		(x)
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	09.01.2024	x	
30	50Hertz Transmission GmbH	04.12.2023 21.12.2023		(x)
31	E.ON edis AG	-		
32	Verkehrsgesellschaft Vorpom- mern Rügen mbH (VVR)	-		
33	SWS Energie GmbH (FB Strom, FB Gas)	07.12.2023		(x)
34	GDMcom GmbH	07.12.2023	x	
35	SWS Telnet GmbH	06.12.2023	x	
36	REWA Stralsund mbH	08.11.2023		(x)
37	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	04.01.2024	x	
38	Kreisverband der Gartenfreunde	-		
39	Handelsverband Nord e.V.	18.12.2023	x	
40	Handwerkskammer Ostmecklen- burg-Vorpommern	09.01.2024	x	
41	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	07.12.2023 13.12.2023		x
42	Kirchenverwaltungsamt	-		
43	Katholisches Pfarramt	-		
45	Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Bau und Planung	09.01.2024		x
46	Hansestadt Stralsund, Untere Bauaufsichtsbehörde	-		
47	Hansestadt Stralsund, Untere Immissionsschutzbehörde	- 24.07.2023*	x	
48	Hansestadt Stralsund, Untere Denkmalschutzbehörde	04.12.2023	x	
49	Hansestadt Stralsund, Untere Verkehrsbehörde	-		
51	Amt 30, Abt. Feuerwehr	02.12.2023		x
59	SWS Energie GmbH (Vorhaben- trägerin)	- 26.07.2023*		x
a	Einwender 1	19.12.2023	x	
b	Einwender 2	11.01.2024		x
c	Einwender 3	19.01.2024		x

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

* Es wurde die Stellungnahme zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.

(x) Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant, enthält aber wichtige Hinweise für die Umsetzung. 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 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
1	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</p> <p>mit der dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Hansestadt Stralsund den rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ zu überplanen und die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage 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 Außenanlagen des Hansedoms an. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Baufläche „Multi-funktionshalle“ 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachdarstellungen sind zutreffend.</p>
	<p>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.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beide Programmsätze werden in der Planung berücksichtigt (vgl. Erläuterung in Teil I der Begründung, Kap. 2.1.2).</p> <p>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.</p> <p>Mit dem B-Plan wird die Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet, die aktuell als Ackerfläche und Dauergrünland genutzt werden und die nach RREP in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft liegen. Für die Flächen liegt bereits der rechtskräftige B-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Plan Nr. 13 vor, der im Geltungsbereich keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzt. Ihre Inanspruchnahme lässt sich aufgrund der Standortanforderungen auch künftig nicht vermeiden. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird jedoch eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Der größte Teil des Plangebiets wird somit weiterhin zumindest untergeordnet landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Diese Sachverhalte werden in der Begründung (Teil I, Kap. 2.1.2) dargestellt.</p>
	<p>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.</p>	<p>Die positive landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.</p>
<p>2</p>	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern <u>Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</u></p> <p>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.</p> <p>Flurstück 69 mit einer Fläche von 28.473 m² / 54 Bodenpunkte</p> <p>Flurstück 66 mit einer Fläche von 3.794 m² / 54 Bodenpunkte</p> <p>Flurstück 64 mit einer Fläche von 25.472m² / 52 Bodenpunkte</p> <p>Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind aber für die vorliegende Planung hinsichtlich des Ziels 4.5 (2) der Landesplanung nicht relevant.</p> <p>Da bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzte, sondern ein Sondergebiet Multifunktionshalle, Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Wald, ist das Umwandlungsverbot für Böden mit einer Wertzahl ≥ 50 gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) nicht einschlägig.</p> <p>Auch eine Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen gemäß § 1 (2) BauGB ist daher nicht erforderlich (vgl. Ausführungen in Kap. 2.5, Teil I der Begründung).</p>
	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die in meiner Stellungnahme vom 02.08.2023 (AZ.: STALUVP 12/5 122/VR/148/23) aus Sicht der WRRL gegebenen Hinweise wurden grundsätzlich berücksichtigt.</p> <p>So wurde die im Süden des Plangebietes im Gewässerentwicklungskorridor des WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgrabens liegende Grünfläche M7 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Maßnahmenfläche M 7 ist als extensive Wiesenfläche zu pflegen. Die Bewirtschaftung wird durch die Hansestadt Stralsund als Flächeneigentümerin erfolgen. Sofern Initialpflanzungen erfolgen sollten, werden diese mit dem WBV vorab abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen. In dieser Fläche wird die Wegeführung in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgraben erfolgen. Mögliche Initialbepflanzungen im 10 m breiten Gewässerrandstreifen sind mit dem WBV „Barthe/Küste“ vorab abzustimmen. Der Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung wird in der nachgelagerten Erschließungsplanung erfolgen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ableitung in die Vorflut sollen unter Anwendung des gültigen DWA-/BVG-Regelwerkes eingehalten werden.</p> <p>Im weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p>	
18	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").</p> <p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - 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 	<p>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans gibt es einen Festpunkt. Dieser befindet sich am Rand des Geltungsbereichs und wurde in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Festpunkt ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Begründung, Teil I, enthält unter „Nachrichtliche Übernahmen“ in Kap. 4.7.3 hierzu eine Erläuterung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.</p> <p>- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.</p> <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.</p> <p>Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	
28	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich erdverlegte, oberirdische und hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus den beigefügten Lageplänen zu ersehen ist.</p> <p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Sie sind in gekürzter Form in der Begründung (Teil I, Kap. 4.6.2) enthalten und werden bei der jeweiligen Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>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 Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“</p> <p>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.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.	
30	<p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Bezüglich unserer das Plangebiet querenden Richtfunkstrecke Lüdershagen - Baltic 1 verweisen wir auf unsere Email vom 17.10.2023 an die Hansestadt Stralsund, Frau Göbel.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH</p> <p><u>E-Mail vom 17.10.2023</u></p> <p>eine Bauhöhe von 55 m über NHN ist im Bereich des Planungsgebietes ohne Probleme für den Richtfunk. Seitlich des Richtfunks sind 20 m Abstand zu Wahrung des Schutzbereiches einzuhalten. Wir prüfen gerne ihre konkreten Planungen, sofern sie oberhalb von 55m ü. NHN oder dichter an den Richtfunk heran bauliche Anlagen errichten möchten.</p> <p><u>E-Mail vom 21.12.2023</u></p> <p>Weiter bestätigen wir Ihnen, dass der Schutzbereich oberhalb der 55 m über NHN beginnt, d. h. alles was bis 55 m über NHN errichtet und temporär aufgestellt wird (z. B. Kräne) tangieren unsere Richtfunkstrecke nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im B-Plan Nr. 81 zulässigen Höhen sind für den Richtfunk 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.</p>
33	<p>SWS Energie GmbH</p> <p><u>Fachbereich Gas / Fernwärme</u></p> <p>anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand für Gas- und Fernwärmeversorgungsanlagen aus unserem Stadtkartenwerk.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in gekürzter Form in der Begründung (Teil I, Kap. 4.6.2) enthalten und werden bei der jeweiligen Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Für das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung“ ist die SWS Energie GmbH die Vorhabenträgerin.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen. Suchschachtungen erforderlich!</p> <p>Für die netztechnische Erschließung des B-Plan 81 besteht seitens der SWS Energie GmbH für die Sparte Wärme und der SWS Netze GmbH, Sparte Gas Mitverlegungsbedarf.</p> <p>Es sind die vorgegebenen Lagen und Höhen entsprechend „Merkblatt“ zu beachten.</p> <p><u>Fachbereich Strom</u></p> <p>anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p>	
36	<p>REWA Stralsund mbH</p> <p><u>Allgemeines</u></p> <p>Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) im Versorgungsgebiet der REWA.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass wir Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. S. 750, 1067), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 11.12.2014 (BGBl. S. 2010), liefern. (http://www.gesetze-im-internet.de/avbwasser-v)</p> <p>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.</p> <p><u>Löschwasser</u></p> <p>Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die jeweilige Gemeinde/Stadt für den Brandschutz zuständig. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in gekürzter Form in der Begründung (Teil I, Kap. 4.6.2) enthalten und werden bei der jeweiligen Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Übertragung</u> Die spätere Übertragung etwaiger Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und bestehend bleibende Leitungen).</p> <p><u>Finanzierung</u> Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschließungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen oder etwaiger Umverlegungen von Bestandssystemen für TW/RW/SW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt.</p> <p><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 Regenwasserbestandsysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.</p> <p><u>Bestandsunterlagen</u> Im dargestellten Plangebiet befinden sich Anlagen unseres Unternehmens. Die entsprechenden Planausschnitte mit den uns bekannten und eingetragenen Leitungen und Anlagenliegen Ihnen bereits vor. 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</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab.</p> <p><u>Begründung zum Entwurf</u></p> <p>4.6 Erschließung</p> <p>4.6.2 Ver- und Entsorgung</p> <p>Über die trink- und abwasserseitigen Erschließungsmöglichkeiten kann anhand des bisherigen Planungsstandes keine Auskunft gegeben werden. Konkretere Ausführungsplanungen sind der REWA rechtzeitig zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Wir verweisen diesbezüglich auf die bereits an das Planungsbüro (BN Umwelt GmbH) abgegebene Stellungnahme zur möglichen Erschließung eines Technikgebäudes auf den Flurstücken 70 und 71.</p>	
41	<p>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“</p> <p>meine Stellungnahme vom 21.07.2023 behält weiter Ihre Gültigkeit.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens. Dieser wurde bereits aufgrund der Stellungnahme vom 21.07.2023 aufgenommen.</p>
	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Durch die Errichtung eines Amphibienzauens ist die Zuwegung zum und entlang des Gewässers bereits zeitlich eingeschränkt – eine Abstimmung vorab ist mit unserem Verband nicht erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an die SWS Energie GmbH als Vorhabenträgerin übermittelt und es fand daraufhin eine direkte Abstimmung mit dem WBV und der SWS Energie GmbH statt.</p>
	<p>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.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Hinweis:</u> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind erneut zur Stellungnahme beim Verband vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage ist in dieser Pauschalität jedoch sachlich unzutreffend, eine Beteiligung ist nur bei einer Betroffenheit angezeigt.</p> <p>Zudem sind die externen Kompensationsmaßnahmen in der Entwurfsfassung des B-Plans in der Begründung (Teil II, Kap. 3.5.2.2) ausführlich dargestellt und wurden somit dem WBV bereits zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Zusätzlich fand zu den externen Kompensationsmaßnahmen am 13.12.2023 eine telefonische Abstimmung statt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet keine erneute Beteiligung statt.</p>
	<p><u>Ergänzung vom 13.12.2023</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Wegebausträgers 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Konzipierung der Maßnahmen war der Gewässerbestand bekannt. Die Vorgaben werden bei der Umsetzung beachtet.</p>
	<p><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,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Maßnahme ist keine externe Kompensationsmaßnahme zum B-Plan Nr. 81, sondern in der Begründung (Teil II, Kap. 3.5.2.2) lediglich nachrichtlich mit dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dass bei der Maßnahme der Graben 13 (Deviner Bach) betroffen ist.</p> <p>Wir bitten daher bei geplanter Umsetzung der Maßnahme M RD frühzeitig um Kontaktaufnahme mit unserem Verband um mögliche Betroffenheiten abzustimmen.</p> <p>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.</p>	<p>Bei der Vorbereitung der Umsetzung weiterer Maßnahmen der Erholungslandschaft Devín wird eine Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes stattfinden. Die standörtlichen Gegebenheiten werden berücksichtigt.</p>
	<p><u>Stellungnahme vom 21.07.2023</u></p> <p>unmittelbar am südöstlichen Rand des Flurstücks 71 (G3) grenzt ein Gewässer 2. Ordnung (Graben 2-Mühlgraben), welches sich in der Unterhaltungslast unseres Verbandes befindet.</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind erneut zur Stellungnahme beim Verband vorzulegen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde bei der Entwurfserarbeitung ein entsprechender Hinweis zur Sicherung der Unterhaltung des Stralsunder Mühlgrabens in den B-Plan Nr. 81 aufgenommen.</p> <p>Zu den externen Kompensationsmaßnahmen s.o.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
45	<p>Landkreis Vorpommer-Rügen</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u></p> <p>Das rund 14 ha große Plangebiet grenzt südwestlich an die Fläche des Freizeitbades Hanse-Dom an. Es gehörte zur Gemeinde Kramerhof, bis die Fläche im Rahmen eines Flächentausches Anfang 2020 zu Stralsund gekommen ist. Die nicht umgesetzte Stadthallenplanung erfordert eine neue städtebauliche Konzeption des Bereiches. Der vorliegende Entwurf sieht jetzt eine Kraft- Wärmekopplungsanlage in Kombination mit einer Solarthermieanlage und die ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie vor.</p> <p>Im Geltungsbereich liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof sowie eine wirksame 1. Änderung zu diesem Plan. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieser B-Plan überwiegend überplant werden. Für den eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 70.3 „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“, der ebenfalls im Geltungsbereich des aktuellen Plans liegt, wurde die Planung nicht weiterverfolgt und der Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 81 erfolgt die 20. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Entwurf.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Sachdarstellungen sind zutreffend.</p>
	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Belange des Bodenschutzes sind in den Planungsunterlagen, insbesondere auch in den textlichen Festsetzungen im Teil B, textlich und zeichnerisch ausreichend dargestellt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 81 liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.</p> <p>Südlich des Vorhabengebietes verläuft der nach WRRL berichtspflichtige Stralsunder Mühlgraben (NVPK-0800, Graben 2). Im Bereich der bestehenden Kreisstraße 26 liegt das Oberflächengewässer auf einer Länge von 30 m verrohrt innerhalb des Bebauungsplanes. Direkte Auswirkungen auf das Fließgewässer werden durch den Bebauungsplan vorliegend nicht gesehen. Allerdings ist die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Abflussmöglichkeit des Grabens, insbesondere im Bereich des Stralsunder Zoos eingeschränkt. Aufgrund bestehender Einleitungen ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit des Stralsunder Mühlgrabens bereits erschöpft ist und weitere Einleitungen von Niederschlagswasser nur eingeschränkt erlaubt werden können. Der Gewässerentwicklungsraum des Stralsunder Mühlgrabens wurde pauschal (beidseitig etwa 15 m) ausgewiesen und reicht stellenweise bis in den Bebauungsplan. Die Zuständigkeit der Einhaltung der WRRL liegt beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Sollten für das Vorhaben Gewässerkreuzungen (z.B. durch Leitungen) vorgenommen werden, sind diese gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 2 des WHG in Verbindung mit § 82 Abs. 1 LWaG M-V bei der zuständigen unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Das Niederschlagswasser von den Solarthermie-Anlagen (Sondergebiet 1a) sowie von unbebauten Freiflächen wird ohne vorherige Sammlung breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Dies erfüllt nicht den Tatbestand einer Gewässerbenutzung und bedarf somit keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	
	<p>Im Bereich des Sondergebietes 1b (zusätzlich sonstige Energie- sowie Wärmeerzeugungs- und Verteilungsanlagen, z. B. Blockheizkraftwerke, Anlagen zur Nutzung von Tiefengeothermie, Wärmespeicher) soll geprüft werden, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden möglich ist. Dies wird generell seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung über Mulden) stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis.</p> <p>Der entsprechende Antrag ist von der Hansestadt Stralsund zu stellen.</p> <p>Im Zuge dessen ist die Versickerungsfähigkeit im Vorhabengebiet nachzuweisen. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist zusätzlich die Beschaffenheit des Grundwassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung entfällt, wenn weitergehende Untersuchungen den Verdacht der Altlasten bestätigen, um die Mobilisierung von Schadstoffen zu vermeiden. Dem Antrag ist außerdem die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Prüfungen und Nachweise erfolgen im Rahmen des Bauantragsverfahrens (vgl. Ausführungen in Teil I der Begründung, Kap. 4.6.2, S. 20).</p> <p>Unzutreffend ist die Aussage, dass der Antrag durch die Hansestadt Stralsund zu stellen wäre. Nach § 40 Abs. 3 LWaG M-V entfällt die Pflicht zur (öffentlichen) Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird.</p> <p>Der Antrag auf Erlaubnis gemäß § 8 WHG wird daher durch die SWS Energie GmbH als Vorhabenträgerin im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu stellen sein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bemessung der Versickerungsanlage gemäß DWA-A 138 sowie eine qualitative Betrachtung gemäß DWA-M 153 beizufügen. Solange die Versickerungsmöglichkeit nicht nachgewiesen wurde sowie die Bemessung der Versickerungsanlage nicht vorliegt, gilt die Erschließung des Sondergebietes 1b aus Sicht der unteren Wasserbehörde als nicht gesichert.</p>	
	<p>Für Vorhaben im Sondergebiet 2 (Freizeit) soll laut der Begründung zum B-Plan 81 im nachgeordneten Genehmigungsverfahren die Erforderlichkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geprüft werden. Zeitgleich wurde sich auf die rechtskräftige und fortgeltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bezogen. In diesem ist ein Regenrückhaltebecken mit Einleitung in den Mühlgraben vorgesehen. Die Einleitung wurde mit Datum vom 23.04.2007 seitens der unteren Wasserbehörde gemäß § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz zugesichert. Diese kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr ohne weiteres herangezogen werden. Es ist insbesondere für das Sondergebiet 2 ein aktuelles Niederschlagswasserbeseitigungskonzept einzureichen. Um eine Einleitung in den Mühlgraben zu ermöglichen, sind zwingend Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser umzusetzen, welche beispielsweise in Form eines Regenrückhaltebeckens oder durch Versickerungsanlagen realisiert werden können. Soweit möglich sind befestigte Flächen im Außenbereich (beispielsweise Parkflächen, Fahrgassen o. ä.) wasserdurchlässig zu befestigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserdurchlässigkeit dieser Flächen dauerhaft gegeben sein muss. Sofern diese nicht mehr vollumfänglich gegeben ist, sind die „Befestigungen“ zu erneuern. Auch eine Dachbegrünung wird als Maßnahme zum Wasserrückhalt empfohlen. Insofern eine Einleitung in den Stralsunder Mühlgraben vorgenommen werden soll, wird eine gemeinsame Beratung (Hansestadt Stralsund, Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“) zur Niederschlagsbeseitigung empfohlen. Sowohl die Einleitung in ein Oberflächengewässer als auch in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf gemäß § 8</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des B-Plans für das Sondergebiet 2 berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan (Teil I, Kap. 4.6.2) werden zum Sondergebiet 2 folgende Ergänzungen eingefügt (unterstrichen):</p> <p>„Für Vorhaben im Sondergebiet 2 ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren <u>auf der Grundlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts</u> die Erforderlichkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens <u>oder von Versickerungsanlagen zu prüfen. Soweit möglich werden befestigte Flächen im Außenbereich wasserdurchlässig befestigt und Maßnahmen zur Dachbegrünung umgesetzt.</u>“</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>WHG einer Erlaubnis, welche von der Hansestadt Stralsund zu beantragen ist. Aktuell ist die Erschließung des Sondergebietes 2 in Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung aus Sicht der unteren Wasserbehörde nicht gesichert.</p>	
	<p>Die Planfläche liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Der mengenmäßige nicht gute Zustand wird auf Entnahmen der öffentlichen Wasserversorgung sowie anderer Entnahmen zurückgeführt, welche die verfügbare Grundwasserressource überschreiten. Diese führen unter anderem zu Salzverschmutzungen/-intrusionen in das Grundwasser. Der nicht gute chemische Zustand wird durch die Verschmutzung durch Chemikalien aus diffusen Quellen der Landwirtschaft verursacht und zeichnet sich unter anderem durch erhöhte Sulfat- und Phosphatkonzentrationen aus.</p> <p>Für die Überbauung ist eine Grundzahl von 0,5 vorgesehen. Die verhältnismäßig geringe Versiegelung ist somit nicht geeignet den nicht guten mengenmäßigen Zustand weiter zu verschlechtern. In den Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Somit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sachdarstellungen sind in der Begründung (Teil II, Kap. 2.1.5) ausgeführt.</p>
	<p>Anfallendes Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Hansestadt Stralsund, zu übergeben. Gegebenenfalls bedarf die Einleitung des Abwassers aus Behandlungsanlagen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einer Indirekteinleitgenehmigung. Die Zuständigkeit als untere Wasserbehörde liegt für die Kläranlage Stralsund beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Prüfungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.</p>
	<p>Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendigen Wasserhaltungsmaßnahmen sind gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ggf. vorhandene Kontaminationen des zu entnehmenden Grundwassers sind zu beachten. Wie bereits</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Prüfungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Darauf wird in der Begründung (Teil II, Kap. 3.2.3) hingewiesen.</p> <p>Die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung beschrieben, können sich auch bezogen auf die Beseitigung des Grundwassers Probleme (erforderliche Behandlung) ergeben. Eine Beprobung des Grundwassers ist im Vorfeld vorzunehmen.</p> <p>Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Gründungen), 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.</p> <p>Innerhalb von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/ oder -fahrzeugen in Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.</p>	
	<p>Umweltbericht</p> <p>Den Ausführungen zum Bestand und der Bewertung des Schutzgutes Wassers sowie den Belangen der WRRL wird seitens der unteren Wasserbehörde gefolgt. Die Auswirkungsprognose ist schlüssig. Insofern eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Stralsunder Mühlgraben vorgenommen werden soll, ist dies in als Wirkfaktor mitaufzunehmen und die qualitativen sowie die quantitativen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer zu betrachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inwiefern ggf. eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Stralsunder Mühlgraben erforderlich sein wird (ggf. im Sondergebiet 2 über ein Regenrückhaltebecken, s.o.) kann derzeit nicht beurteilt werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>In Teil II Umweltbericht, Kap. 3.2.3 wird bei anlagebedingten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser folgende Sätze ergänzt: „Die gesetzlichen Vorgaben zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ableitung in die Vorflut werden eingehalten, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Stralsunder Mühlgraben ausgeschlossen werden können. Für Vorhaben im Sondergebiet 2 ist zudem in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts die Erforderlichkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens oder von Versickerungsanlagen zu prüfen.“</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Naturschutz</u> Die Berechnungen und Darstellungen sind teilweise noch fehlerhaft und müssen überarbeitet werden. In der jetzigen Form kann der Umweltbericht nicht akzeptiert werden. Eingriffsregelung/E-A-Bilanzierung: Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) zu Grunde gelegt. Die Bilanzierung ist zu überarbeiten, siehe „Kompensationsmaßnahmen/ Kompensationsberechnung“.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Vorbemerkung zur grundsätzlichen Klarstellung: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB unterliegen die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Abwägung (vgl. hierzu auch Ausführungen in den Kap. 2.1.1 und 2.1.2 in Teil II der Begründung). Eine Anerkennung oder Genehmigung der Kompensationsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Zudem wurde die Beseitigung der Gehölzbiotope in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt. Das ist nicht korrekt und vollumfänglich zu ergänzen! Die Anlage eines neuen Biotops ist der Ausgleich für die Biotopentfernung und steht separat zum Eingriff durch den B-Plan.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt, sie können auch nicht nachvollzogen werden. Die Beseitigung der Biotope (Weidengebüsch) wurde vorgezogen im Rahmen des Bauantrags für das Technikgebäude beantragt. Mit Datum 10.01.2024 wurde die Beseitigung der Biotope im Rahmen einer Teilbaugenehmigung (AZ: 2023-100496BG) genehmigt. Die Genehmigung gilt für alle drei Biotope (fernmündliche Bestätigung durch Frau Gauger am 11.01.2024). Die Sachverhalte zum Umgang mit den Biotopen sind im Umweltbericht in Kap. 3.4.3 und 3.5.3 ausführlich dargelegt.</p>
	<p><u>Biotopschutz:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen könnten, unzulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, s.u.</p>
	<p>Die beiden Kleingewässer im zentralen Teil des B-Planes sind in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes“ in den nachrichtlichen Übernahmen dargestellt. Sie sind in die Festsetzungen zu übernehmen. Zudem ist ein Wanderkorridor darzustellen, also ein Verbund der Maßnahmenflächen M2 und M3 zwischen den beiden Kleingewässern, welcher im B-Plan festgesetzt wird.</p>	<p>Den Hinweisen wurde bereits tlw. gefolgt. Die im Ergebnis der Biotopkartierung ermittelten geschützten Biotope sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und werden daher entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen. § 9 BauGB ermächtigt Gemeinden nicht, auf der Basis des Naturschutzrechts eigenständige Festsetzungen zu treffen. Zusätzlich wurden zum Schutz der geschützten Biotope und zur Schaffung von Ausbreitungsmöglichkeiten großzügig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.</p> <p>Im Ergebnis eines Abstimmungstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Dr. Grunewald, Frau Gauger) am 24.08.2023 wurden die Maßnahmenflächen um die Biotope gegenüber der Vorentwurfsfassung deutlich ausgeweitet, die Sondergebietsfläche deutlich verkleinert und die Baugrenzen aus dem Verbindungsbereich zwischen den Biotopen/Maßnahmenflächen zurückgenommen.</p> <p>Der jetzt verbleibende schmale Sondergebietsbereich zwischen den Biotopen bzw. Maßnahmenflächen dient vorwiegend temporären Maßnahmen (Verlegung von Leitungen, Wartung). Nach Beendigung der Bauarbeiten wird sich dort wieder Grünland entwickeln und der Bereich in die extensive Pflege (Mahd oder Beweidung) der Solarthermieanlage einbezogen.</p>
	<p>Zwei Gehölzbiotope wurden im Rahmen des Bauantrages „Technikgebäude“ zur Entfernung beantragt. Die Eingriffe in geschützte Biotope sind in Realkompensation auszugleichen. Die Standorte sind über Dienstbarkeiten zu sichern.</p> <p>Außerdem ist der Verlust des Biotoptyps in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit zu ermitteln und der Wert der Eingriffsflächen-äquivalente anzupassen. In der Begründung unter Punkt 3.4.1.3 wurde darauf verzichtet, das ist nicht korrekt.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt, er kann auch nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Beseitigung aller drei Biotope wurde vorgezogen im Rahmen des Bauantrags des Technikgebäudes beantragt (Ausnahmeantrag für die Beseitigung gesetzlich geschützte Biotope, Oktober 2023, erarbeitet von PfaU GmbH im Auftrag der SWS Energie GmbH, vgl. Darstellung dort in Kap. 4).</p> <p>Mit Datum 10.01.2024 wurde die Beseitigung der Biotope im Rahmen einer Teilbaugenehmigung (AZ: 2023-100496BG) genehmigt. Die Genehmigung gilt für alle drei Biotope (fernmündliche Bestätigung durch Frau Gauger am 11.01.2024). Die Herstellung der erforderlichen Kompensation (Neupflanzung auf 3.105 m²) für alle drei Biotope wurde als Auflage in der Baugenehmigung festgesetzt.</p> <p>Angesichts der bereits vorliegenden Genehmigung handelt es sich bei dem Eingriff nicht um eine Folge der Planung, die nach § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Zum Zeitpunkt der Satzungsfassung werden die drei Gehölzbiotope nicht mehr vorhanden sein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Dauergrünland: Ein Teil der B-Plan-Fläche ist derzeit Dauergrünland. Dauergrünland darf nicht umgebrochen werden. Vor allem im zentralen Bereich um und zwischen den Kleingewässern ist der Umbruch nach BNatSchG und DGERhG verboten. Zur Baufeldfreimachung ist lediglich eine Mahd durchzuführen. Artenschutzfachliche Belange sind abzusprechen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für die Flächen liegt bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzt. Das Umbruchverbot ist daher nicht einschlägig. Darauf wurde die Untere Naturschutzbehörde (Herr Dr. Grunewald, Frau Gauger) bereits im Rahmen des Abstimmungstermins am 24.08.2023 hingewiesen. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Verfahren umfangreich abgestimmt. Zudem wird es während der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung geben.</p>
	<p>Die Leitungsverlegung darf im Bereich zwischen den Kleingewässern nur im geschlossenen Verfahren durchgeführt werden, um die Wasserverhältnisse nicht zu stören. Aus der Begründung: „im tiefer gelegenen Bereich ist das Plangebiet stark vernässt; im zentralen Bereich steht fast ganzjährig Oberflächenwasser.“</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Für die Leitungsverlegung sind ggf. temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Beeinträchtigungen der zentralen Gewässer durch ggf. erforderliche temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten, da das unbelastete Wasser in die Gewässer geleitet wird (vgl. Ausführungen in der Begründung, Teil I Kap. 4.8.3, Teil II Kap. 3.2.3 und 3.5.1, vgl. Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung).</p>
	<p>Kompensationsmaßnahmen/Kompensationsberechnung: Das Kapitel 3.4.2 der Begründung muss überarbeitet werden, die Bilanz neu berechnet werden: Einige der angeführten internen und externen Kompensationsmaßnahmen entsprechen nicht den Anforderungen der HzE 2018, nach der sich in der Bilanzierung gerichtet wird. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme nach Anlage 6 der HzE 2018 hinzuweisen und die jeweils notwendigen Anforderungen auf Anerkennung zu beachten. Die anrechenbaren Kompensationsäquivalente decken nach Neuberechnung nicht den Eingriff, der durch die Umsetzung des B-Planes entsteht. Und auch eine Deckung von 90 % des Eingriffs wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht akzeptiert. Der Eingriff ist vollumfänglich auszugleichen.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt und unterliegt der Abwägung (s.o.). Ein vollumfänglicher Ausgleich ist nicht grundsätzlich erforderlich. Im vorliegenden Fall rechtfertigt die spezifische Qualität der Maßnahme als Klimaschutzmaßnahme nach § 2 EEG („Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen [zu Nutzung erneuerbarer Energien] sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“) eine Absenkung des Kompensationsniveaus für das Sondergebiet 1. Die durch das Sondergebiet 2 zugelassenen Eingriffe werden vollständig kompensiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Auch gemäß § 2 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) sollen zukünftig die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden, bis die leitungsgebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht.</p> <p>Die HzE 2018 sind für die Bauleitplanung nicht verpflichtend anzuwenden. Sie dienen in der Ausgestaltung des erforderlichen Ausgleichs als Orientierungshilfe. Eine Anerkennung oder Genehmigung der Kompensationsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich.</p>
	<p>M 1; P 1 und P 2 - Umgestaltung von Windschutzpflanzungen:</p> <p>Diese Maßnahmen können nicht angerechnet werden. Es handelt sich um Pappelreihen unter denen sich bereits eine artenreiche breite Hecke bestehend aus heimischen Baum- und Straucharten entwickelt hat. Diese Pappeln wurden in einem separaten Verfahren zur Fällung beantragt. Als Kompensation für die Fällung der Bäume wurde in der Naturschutzgenehmigung 44.30-2023-168-Ga der Erhalt der Heckenstruktur und das Nachpflanzen heimischer Gehölzarten in entstehende Lücken gefordert.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Freistellung der unteren Baumschicht, durch Fällung der Pappeln, war zwingend erforderlich, um eine Überalterung der Windschutzpflanzung zu vermeiden und eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Durch die Maßnahme soll die schon einsetzende natürliche Entwicklung befördert werden. Lücken bzw. größere Fehlstellen können mit standortheimischen Baum- und Straucharten nachgepflanzt werden.</p> <p>Die Beantragung erfolgte aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse vorgezogen, aber nicht in einem separaten Verfahren. Die Fällung ist dem B-Plan zugeordnet. Dementsprechend sind insb. die Auflagen der angesprochenen Naturschutzgenehmigung aus Sicht der Stadt rechtsfehlerhaft, es wurde fristwährend Widerspruch eingelegt.</p>
	<p>M 2 und M 3 – Einrichtung einer dauerhaften Pflegenutzung von aufgelassenen Mähwiesen bei Erhalt der natürlichen hydrologischen Verhältnisse:</p> <p>Es ist ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan mit Ermittlung der anfallenden Kosten vorzulegen. Es ist darzustellen, wie die dauerhafte Bewirtschaftung nach Maßgabe der HzE gewährleistet werden soll.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die dauerhafte Bewirtschaftung wird durch einen Pachtvertrag mit der SWS Energie GmbH für die Laufzeit der Nutzung gesichert. Ansonsten ist die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen Aufgabe der planenden Gemeinde im Rahmen des Monitorings nach § 4c BauGB.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Diese beiden Flächen sind zu verbinden, der Bereich zwischen den beiden Biotopen ist in die Fläche mit einzubeziehen. Dort sind laut Planung keine Bauwerke zulässig, keine Panneele geplant und auch keine Straße.</p>	<p>Dem Hinweis wurde bereits tlw. gefolgt, indem im Ergebnis eines Abstimmungstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Dr. Grunewald, Frau Gauger) und der Stadt am 24.08.2023 die Maßnahmenflächen um die Biotope gegenüber der Vorentwurfsfassung bereits deutlich ausgeweitet, die Sondergebietsfläche deutlich verkleinert und die Baugrenzen aus dem Verbindungsbereich zwischen den Biotopen/Maßnahmenflächen zurückgenommen wurden.</p> <p>Der jetzt verbleibende schmale Sondergebietsbereich zwischen den Biotopen bzw. Maßnahmenflächen dient vorwiegend temporären Maßnahmen (Verlegung von Leitungen, Wartung). Nach Beendigung der Bauarbeiten wird sich dort wieder Grünland entwickeln und der Bereich in die extensive Pflege (Mahd oder Beweidung) der Solarthermieanlage einbezogen.</p>
	<p>M 6 und M 7 – Extensivierung von Acker oder Grünland:</p> <p>Diese Maßnahme ist nur auf den Bereich anwendbar, der als Acker genutzt wurde. Damit fällt die südliche Hälfte der Maßnahmenfläche M 6 weg sowie die gesamte Fläche M 7. Für den Ackerbereich ist nachzuweisen, dass die Bodenwertzahl max. 27 beträgt und es ist ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan mit Ermittlung der anfallenden Kosten vorzulegen. Es ist darzustellen, wie die dauerhafte Bewirtschaftung nach Maßgabe der HzE gewährleistet werden soll.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung stellte in dem entsprechenden Bereich nur eine Zwischennutzung dar. Für die Flächen liegt bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzt (s.o.).</p> <p>Durch die Maßnahme wird eine dauerhafte extensive Wiesennutzung gesichert. Die Bewirtschaftung wird durch die Hansestadt Stralsund als Flächeneigentümerin erfolgen.</p>
	<p>externe Maßnahmen MC; MD; MB; M PP; WD 2:</p> <p>Die externen Maßnahmen sind in Form eines Ökokontos zu planen und zu beantragen und zu sichern. Die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe ist über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beim Grundbuchamt möglich. Die in der Begründung dargestellten Kompensationswerte sind nicht nachvollziehbar und in der Ökokontoantragstellung zu begründen.</p> <p>Nach Eintragung des Ökokontos können davon die noch nötigen Ökopunkte abgebucht werden.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussagen treffen sachlich nicht zu.</p> <p>Bei den externen Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, die planbedingten Eingriffen nach der Eingriffsregelung nach BauGB direkt zugeordnet werden. Es handelt sich hier nicht um ein Ökokonto mit frei handelbaren Kompensationsflächenäquivalenten für eine Kompensation nach BNatSchG. Folglich wird auch keine Ökokontoantragstellung erfolgen.</p> <p>Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf stadt eigenen Flächen erfolgt über die Aufnahme eines separaten Beschlusspunktes im Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 81. In diesem beschließt die Bürger-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>schaft ausdrücklich, dass durch die Verwaltung, hier Abteilung Liegenschaften, für die externen Flächen eine den Aussagen der Abwägung (d.h. der Begründung) entsprechende Bewirtschaftung sicherzustellen ist (siehe hierzu die Ausführungen des Urteils BVerwG vom 18. Juli 2003 - 4 BN 37.03).</p> <p>Vgl. hierzu des Weiteren auch das Schreiben der Hansestadt Stralsund (Dr. Raith) an die UNB (Herrn Wittkamp) vom 08.12.2023, das ergänzend auf den bayerischen Leitfaden zum Thema Kompensation nach BauGB verweist (https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf).</p>
	<p>MC, MD, MB: Die Anlage von extensiven Mähwiesen in Form von Wegen kann nicht mit 3,3 Wertpunkten angerechnet werden. Es wird ein schmaler Wiesenstreifen eingerichtet, daran entlang eine Baumreihe gepflanzt und mit der Etablierung eines Gehweges in der Mitte eine dauerhafte Störung geplant.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt, s.o.</p> <p>Die HzE 2018 sind für die Bauleitplanung nicht verpflichtend anzuwenden. Sie dienen in der Ausgestaltung des erforderlichen Ausgleichs als Orientierungshilfe. Eine Anerkennung oder Genehmigung der Kompensationsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Maßnahmen beinhalten keinen baulichen Wegebau.</p>
	<p>MB: Es ist noch nachzuweisen, dass diese Maßnahme nicht schon in einem anderen B-Plan als Kompensationsmaßnahme festgesetzt war. Die Änderung und Aufhebung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Die Maßnahme MB war nicht schon in einem anderen B-Plan festgesetzt. Sie überlagert sich aber mit der dem B-Plan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" ursprünglich zugeordneten Maßnahme M 4 "Schaffung eines Uferstrandstreifens am Deviner See".</p> <p>Da der B-Plan Nr. 38 nicht mehr im ursprünglichen Ausmaß umgesetzt wird, haben sich die aus ihm resultierenden Eingriffe und folglich auch der externe Ausgleichsbedarf minimiert. Eine Überlagerung der inzwischen an den neuen Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der UNB angepassten Maßnahme M 4 mit der Maßnahme MB ist nicht mehr gegeben.</p> <p>Am 12.01.2024 wurden der UNB (Frau Gauger) diese Sachverhalte detailliert per E-Mail erläutert und die Änderung der Maßnahme angezeigt und begründet.</p>
	<p>Die o.g. Dokumente/Nachweise sind der UNB vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Das Bewilligungsschreiben wird für den Antragsteller von der UNB beim Grundbuchamt eingereicht.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt, s.o.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Kompensationen, auch die externen, sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen</p>	<p>Dem Hinweis kann für die externen Maßnahmen nicht gefolgt werden, weil dies bauplanungsrechtlich unzulässig wäre. Planungsrechtliche Festsetzungen können nur für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans getroffen werden.</p>
	<p>Monitoring erheblicher Umweltauswirkungen Es besteht eine gesetzliche Pflicht zum Monitoring von Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB). In der Begründung wird in allen Umweltbelangen darauf verwiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher von einem Monitoring abgesehen wird. Es ist aber erst ein Monitoring durch die Gemeinde durchzuführen, damit festgestellt werden kann, ob erhebliche Auswirkungen eintreten und um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen. Es sind deshalb Maßnahmen für die Durchführung des Monitorings von Umweltauswirkungen zu planen und in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt. Ziel einer routinemäßigen Überwachung ist es, eventuelle unvorhergesehene, erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Im Rahmen des Monitorings ist für den B-Plan Nr. 81 eine ökologische Baubegleitung, eine Bodenkundliche Baubegleitung und die Erfolgskontrolle naturschutzfachlicher Maßnahmen vorgesehen. Dies war in Kap. 4.2 in Teil II Umweltbericht bereits dargestellt. Die Beschreibungen werden zur Verdeutlichung konkretisiert.</p>
	<p>Artenschutz: Die Ergebnisse der Besprechung am 9.11.2023 im Bauamt Stralsund sind zu berücksichtigen und als Festsetzungen im B-Plan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen. Die Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind zu verbinden und das Pflegeregime der späteren Freiflächen ist kleintierfreundlich ohne Einsatz von Rotationsmähergeräten mit Sogwirkung zu gestalten (z.B. Einsatz von Messerbalken oder handgeführten Motorsensen), das Mulchen der Flächen ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde aufgrund des Vermeidungsgebotes des BNatSchG und zur Vermeidung des Tötungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zulässig.</p>	<p>Den Hinweisen wurde bereits weitgehend gefolgt. Die Ergebnisse der Abstimmung vom 09.11.2023 wurden vollumfänglich berücksichtigt. Alle vereinbarten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Hinweise in den B-Plan übernommen, ein Teil der Maßnahmen ist bereits umgesetzt (vgl. auch Ausführungen in Teil II der Begründung, Kap. 3.5.1 und 3.5.4). Festsetzungen bedürfen eines konkreten Flächenbezugs im Geltungsbereich des B-Plan. Alle Maßnahmen für die das zutrifft, sind im B-Plan Nr. 81 als Festsetzungen enthalten. Die weiteren Maßnahmen wurden als Hinweise aufgenommen. Der Forderung nach Verbindung der Flächen M 2 und M 3 wird nicht gefolgt, weil dies artenschutzrechtlich kein Erfordernis darstellt. Im Ergebnis eines Abstimmungstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Dr. Grunewald, Frau Gauger) am 24.08.2023 wurden die Maßnahmenflächen um die Biotope gegenüber der Vorentwurfsfassung bereits deutlich ausgeweitet, die Sondergebietsfläche deutlich verkleinert und die Baugrenzen aus dem Verbindungsbereich zwischen den Biotopen/Maßnahmenflächen zurückgenommen (s.o.).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz</u></p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.</p> <p>Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; ▪ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), ▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung beachtet.</p>
51	<p>Amt 30, Abt. Feuerwehr</p> <p>bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 17.07.2023 (siehe Anhang) zum oben genannten Bauvorhaben ergeben sich keine neuen Punkte aus Sicht der Brandschutzdienststelle</p> <p><u>Stellungnahme vom 17.07.2023</u></p> <p>Vonseiten der Berufsfeuerwehr ergeben sich zum o. g. Bauvorhaben folgende Punkte:</p> <p>In „Begründung zum Vorentwurf“ Stand Juli 2023:</p> <p>Erschließung</p> <p>- Verkehrliche Erschließung -</p> <p>Gebäude über 8 m Brüstungshöhe benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach der</p>	<p>Den Hinweisen wurde bereits bei der Entwurfserarbeitung gefolgt. Die Punkte sind in der Begründung (Teil I, Kap. 4.6. Erschließung, Unterkapitel 4.6.3 Ver- und Entsorgung unter „Brandschutz“) behandelt.</p> <p>Am 01.08.2023 hat eine Vorabstimmung der Brandschutzbelange zwischen der SWS Energie GmbH und der Feuerwehr stattgefunden, deren wesentliche Ergebnisse in der Begründung im o.g. Kapitel ebenfalls enthalten sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090).</p> <p>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.</p> <p>- Löschwasser -</p> <p>Die Bereitstellung von Löschwasser im geplanten Gebiet ist im Vertrag zwischen der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) und der Hansestadt Stralsund geregelt.</p> <p>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.</p>	
59	<p>SWS Energie GmbH (Vorhabenträgerin)</p> <p>Bezüglich Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ haben wir folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für das Sondergebiet SO1b definieren Sie eine maximale Höhe für bauliche Anlagen von 10 m. Im Zuge unserer Ausführungsplanung könnten wir diese Gebäudehöhe gegebenenfalls überschreiten. Wir bitten daher um Änderung auf „OK FH13 m“. 2. Punkt 1.2.1 der textlichen Festsetzungen Teil B, B-Plan 81 definiert die maximal mögliche Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch einzelne technische Anlagen auf maximal 20 Meter über OK. Derzeit haben wir noch kein verbindliches Schornsteinhöhengutachten vorliegen, der Planungsstand geht aktuell von 22 m Schornsteinhöhe aus, der ehemalige Kamin am Heizwerk Prohner Straße 31b hatte aber 	<p>Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.</p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist für das Sondergebiet 1b auf 15 Meter festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner technischer Anlagen in den Sondergebieten 1a und 1b bis maximal 30 Meter überschritten werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>eine Höhe von 32 m. Um alle Eventualitäten einzuschließen bitten wir um Erhöhung der Überschreitung auf „25 m“ über OK.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir Sie für die Größe des zu errichtenden Wärmespeichers sensibilisieren. Entsprechend finaler Planung kann die Höhe möglicherweise 25 m betragen.</p>	
b	<p>Einwender 2</p> <p>Zu Teil II Umweltbericht mit Eingriffsregelung, Ziffer 3.5/3.5.2.2 Seiten 84,90 ff</p> <p>Das hier dargestellte Wegekonzept widerspricht der geltenden Gesetzeslage und den Absprachen des runden Tisches zum NSG vom 12.07.2023. Ein Zutritt in das NSG über den Strand ist unzulässig, vgl. dazu Paragraph 4 Absatz 1 Ziffern 1,3, 5,9, 11,14 und 15 der VO vom 15.07.1993 zur Errichtung des NSG Halbinsel Devin. Dazu ist die Gemeinde Stralsund als Grundeigentümer im NSG auch nach Paragraph 30 Abs. 13 NatSchG zum Schutz des Cliffs verpflichtet. Siehe hier auch Ergebnisprotokoll zum runden Tisch. Abgesprochen ist eine Wegeführung vor dem NSG, die leicht verschränkt kurz vor dem Zaun etwa 20 m landeinwärts in das NSG führt. Dies ist möglich, ohne dabei das Ackergelände zu berühren.</p> <p>Die Anlage eines Waldes am Deviner See als Natura 2000 Gebiet stellt einen mittelbaren Eingriff in dieses Fischaufzuchtgebiet/Laichgebiet dar. Die Auswirkungen - insbesondere erweiterte Möglichkeiten zum Ansitz für Fischräuber - sind nicht geprüft und dargestellt. Dieser Punkt ist daher zu überprüfen und zu überarbeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Inhalte beziehen sich aber nicht auf den B-Plan Nr. 81 und sind daher hier unerheblich.</p> <p>Der Einwender ist in seinen privaten Rechten von der Planung nicht betroffen und macht eine solche Betroffenheit auch nicht geltend.</p> <p>Die Frage der Art des Zugangs in das NSG steht nicht in Beziehung zu den dem B-Plan Nr. 81 zugeordneten Kompensationsmaßnahmen (nur Maßnahmen WD2, MB, MC, MD und M PP).</p> <p>Auch die Anlage eines Waldes am Deviner See (WD1) ist nicht Bestandteil der dem B-Plan Nr. 81 zugeordneten Maßnahmen.</p>
c	<p>Einwender 3</p> <p>Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen in der sogenannten Erholungslandschaft Devin sollten überarbeitet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anstelle einer Waldpflanzung WD1 sollte Waldbildung durch Sukzession zu einem standortgerechten Bewuchs führen. Eine spätere Nutzung muss ausgeschlossen werden. 2. Eine Erschließung des bisher relativ ungestörten Uferbereiches des Deviner Sees durch die Anlage eines Wiesenweges MB 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwender ist in seinen privaten Rechten von der Planung nicht betroffen und macht eine solche Betroffenheit auch nicht geltend.</p> <p>Die Maßnahmen zur Entlastung des NSG „Halbinsel Devin“ wurden im Vorfeld umfassend mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Landesforst sowie auf dem „Runden Tisch“ zum Erholungsraum Devin am 12.07.2023 abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>widerspricht dem Schutzbedürfnis des angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes. Es ist zu bedenken, dass vor allem Hundehalter diese Wege nutzen werden, wodurch die Eignung des Ufers für Brutvögel beeinträchtigt wird. Die Anlage eines Krautsaumes in diesem Bereich ist sinnvoll, jedoch muss festgelegt werden, wie dieser erhalten werden soll.</p> <p>3. Die Ackerflächen östlich des Deviner Sees sind Vogelrastgebiete mit hoher Bedeutung. Diese durch neue Wege (MC, MD) zu erschließen und zu zerschneiden, ist ökologisch bedenklich. Auch hier sind vor allem die freilaufenden Hunde als Störquelle zu sehen.</p>	<p>Die Anlage eines Waldes am Deviner See (WD1) ist nicht Bestandteil der dem B-Plan Nr. 81 zugeordneten Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Die Maßnahmen beinhalten keinen Wegebau. Als Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 81 angerechnet werden ausschließlich die begleitenden Landschaftsstrukturen.</p> <p>Der Krautsaum soll durch extensive Pflegemaßnahmen unterhalten werden.</p>

Titel: Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande,, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	02.02.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

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

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 19.10.2023 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschl.- Nr.: 2023-VII-09-1224) gefasst. Vom 20. November bis 21. Dezember 2023 fand die öffentliche Auslegung statt.

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans und dessen 1. Änderung. Es umfasst in der Gemarkung Grünhufe, **Flur 1** folgende Flurstücke ganz:

272/2; 273/73; 288/1; 289/2; 289/3; 290/1; 290/2; 290/3; 290/4; 291/4; 291/5; 292/4; 292/5; 292/6; 293/6; 293/9; 293/10; 293/11; 293/12; 293/13; 293/14; 294/7; 294/10; 294/11; 294/12; 294/13; 294/14; 295/4; 295/6; 295/8; 295/9; 295/10; 295/11; 295/12; 295/13; 295/14; 295/15; 296/10; 296/11; 296/13; 296/15; 296/16; 296/17; 296/18; 296/19; 296/20; 296/21; 296/22; 297/2; 297/5; 297/6; 297/7; 297/8; 297/9; 297/10; 297/11; 297/12; 297/13; 297/14; 297/15; 297/16; 297/17; 297/18; 297/19; 297/20; 297/21; 297/22; 297/23; 297/24; 297/25; 297/26; 297/27; 297/28; 297/29; 297/30; 297/31; 297/32; 297/33; 297/34; 297/35; 297/36; 297/37; 297/38; 297/39; 297/40; 297/41; 297/42; 297/43; 297/44; 297/45; 297/46; 297/47; 298/22; 298/25; 298/26; 298/27; 298/28; 298/29; 298/30; 298/31; 298/32; 298/33; 298/34; 298/35; 298/36; 298/37; 298/38; 298/39; 298/40; 298/41; 298/42; 298/43; 298/44; 298/45; 298/46; 298/47; 298/48; 298/49; 298/50; 298/51; 298/52; 298/53; 298/54; 298/55; 298/56; 298/57; 298/58; 298/59; 298/60; 298/61; 298/62; 298/63; 298/64; 298/65; 298/66; 298/67; 298/68; 298/69; 298/70; 298/71; 298/72; 298/73; 298/74; 298/75; 298/76; 298/77; 298/78; 298/79; 298/80; 299/3; 299/4; 299/5; 299/6; 299/7; 299/8; 299/9; 299/10; 299/11; 299/12; 299/13;

299/14; 299/15; 334/3; 334/4; 334/5; 334/6; 334/7; 334/8; 334/9; 334/10; 334/11; 334/12; 334/13; 334/14; 334/15.

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Anlass und Ziele der Planung:

Mit dem Bebauungsplan sollen unverändert v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Um gemäß den Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, sollen die Baukosten reduziert werden, indem die Dachformen, -neigungen, Trauf- und Firsthöhen so angepasst werden, dass sie den Maßen und Bauformen von marktüblichen Fertig- und Systemhäuser entsprechen.

Städtebauliches Konzept:

Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei grundsätzlich beibehalten.

Lösungsvorschlag:

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

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

- Änderungen der Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe
- Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen

Auswirkungen der Änderungen:

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Private Belange werden durch die Änderung nicht betroffen. Die Plangebietsflächen befinden sich (bis auf die gesetzlich geschützten Biotop, die nicht verändert werden) im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) der Hansestadt Stralsund mbH.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Deshalb wurde im Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine erneute Prüfpflicht ausgelöst.

Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt, da

die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter waren schon im Ursprungsplan nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Alternativen:

Sobald die Gemeinde das entscheidungserhebliche Material nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Bewertung der vorgebrachten Einwendungen vollständig und gerecht gem. § 1 (7) BauGB abgewogen hat, beschließt sie den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung, um das Planverfahren abzuschließen und die Rechtskraft des B-Planes herbei zu führen. Der Plan erlangt seine Rechtskraft am Tag nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund.

Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln. Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Daher gibt es keine Alternative zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes in der verbindlichen Bauleitplanung gem. BauGB.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, gelegen im Stadtteil Freienlande, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) incl. den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Dezember 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Januar 2024 wird gebilligt.

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

Finanzierung:

Die Planung erfolgt durch die Hansestadt Stralsund, das Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege. Die Erschließung des Gebiets erfolgt entsprechend bestehendem Erschließungsvertrag durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG).

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit örtlichen Bauvorschriften, "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" der Hansestadt Stralsund

Satzung der Hansestadt Stralsund
 Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) sowie nach § 86 der 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) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, gelegen im Stadtteil Grünhufe bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) - Auszug- mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Übersicht über die Lage der Baugebiete



Planzeichnung (Teil A) -Auszug-

In der Planzeichnung werden die Nutzungsschablonen wie folgt geändert:

- neu: fett kursiv
- wegfallend: rot gestrichen

WA 1	
GRZ 0,4	III - IV
GFZ 1,2	E
o	FH 12,3 FH 13,5
FD max 30°	

WA 2	
GRZ 0,3	II - III
o	E ED
FH 9,5 FH 11,0	
FD bei II VG max 45° bei III VG max 30°	

WA 3	
GRZ 0,3	II - III
o	E
FH 9,5 FH 11,0	
FD bei II VG max 45° bei III VG max 30°	

WA 4	
GRZ 0,3	II
o	E ED
TH 6,4 FH 10,2 TH 6,8 FH 11,0	
SD,WD,ZD 25 20°- 45°	

WA 5	
GRZ 0,3	I
o	E
TH 3,6 FH 8,5 TH 4,5	
SD,WD,ZD 25 20°- 45°	

WA 6	
GRZ 0,3	II - III
o	E
FH 9,5 FH 11,0	
FD max 30°	

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) behalten unverändert Gültigkeit

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet

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

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II als max. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,8 Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- FH 13,5 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung, (bei zugeordneter Geschossigkeit)	

Verfahrensvermerke

- Eingeleitet aufgrund des Einleit- und Auslegungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 19.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8 am 10.11.2023 erfolgt.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 19.10.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Auszug mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlage haben in der Zeit vom 20. November bis 21. Dezember 2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt durch Einstellen der Planungsunterlagen 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 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 ausgelegt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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.

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) - Auszug -, mit örtlichen Bauvorschriften 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

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) - Auszug - mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

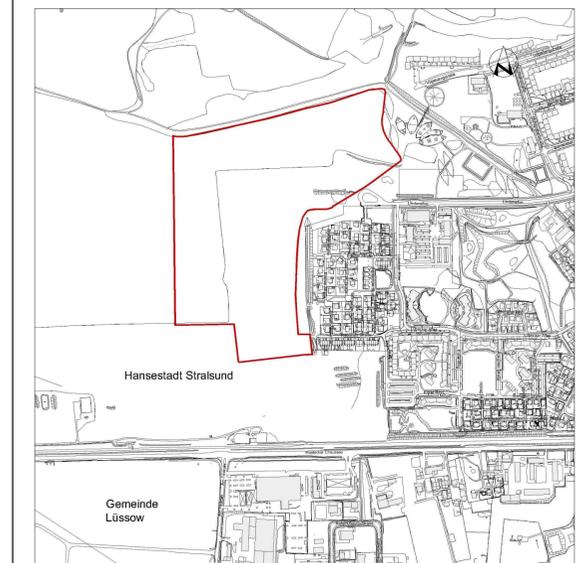
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung 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 die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande"

Januar 2024

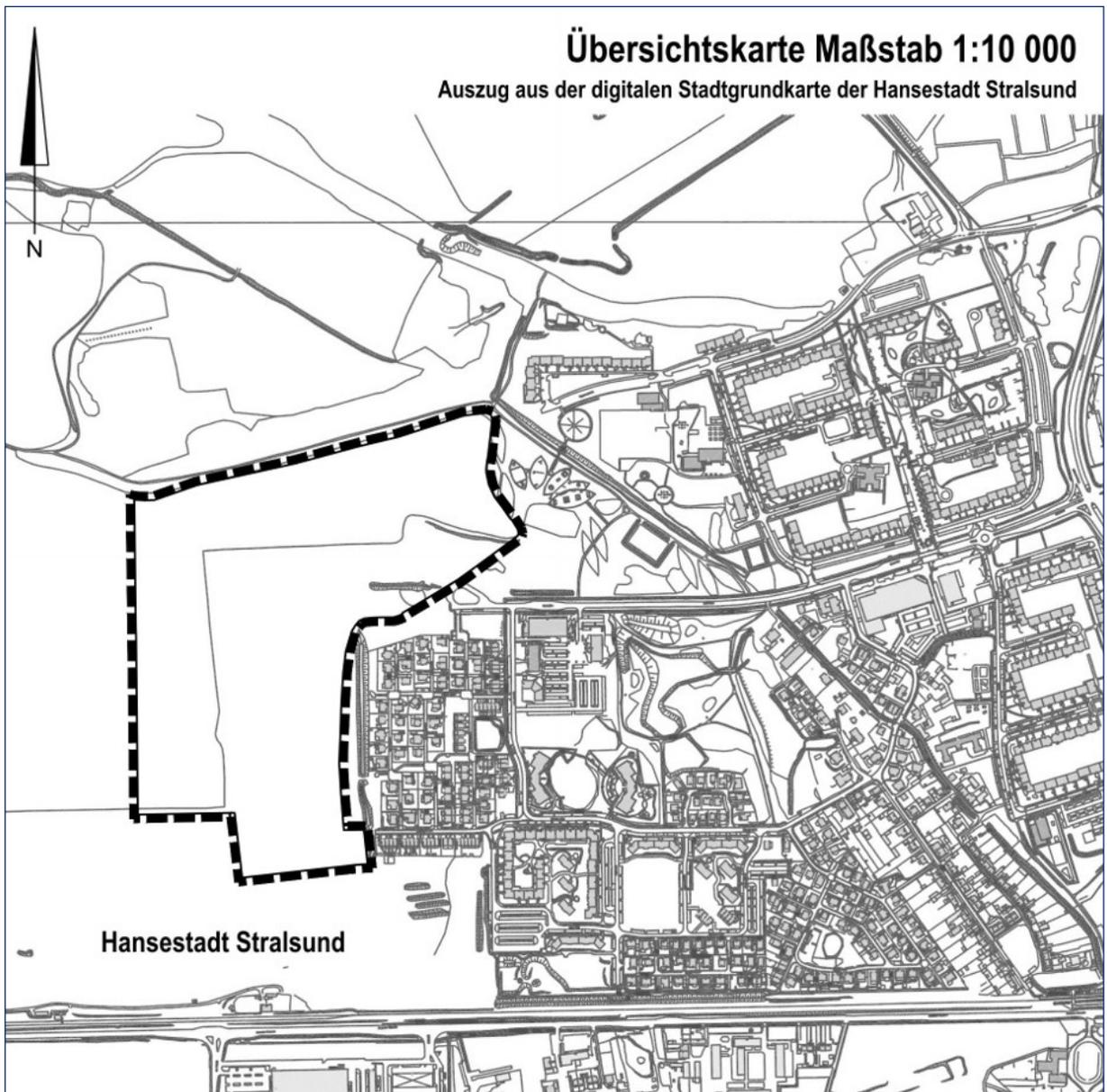


Übersichtsplan unmaßstäblich
 Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte
 der Hansestadt Stralsund

Vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Wohngebiet westlich der Linden- allee, Freienlande"

Begründung

Januar 2024



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG.....	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	4
1.4 Plangrundlage.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	4
3 Planungsrechtliche Situation.....	4
4 Inhalt des Planes	5
4.1 Städtebauliches Konzept.....	5
4.2 Änderungen im Einzelnen	5
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
5.1 Zusammenfassung.....	5
5.2 Private Belange.....	6
5.3 Umweltrelevante Belange	6
6 Verfahrensablauf	6
7 Rechtsgrundlagen	6
Anlage 1.....	7

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 trat im März 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen unverändert v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig. Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise.

Zur Absicherung der Planungsziele wurden die ursprünglich im städtischen Eigentum stehenden Flächen an die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als städtische Tochtergesellschaft zur Erschließung und Parzellierung veräußert.

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, sollen die Baukosten reduziert werden. Ziel der Planung ist es, Die Dachformen, -neigungen, Trauf- und Firsthöhen so anzupassen, dass sie den Maßen und Bauformen von marktüblichen Fertig- und Systemhäuser entsprechen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee. Es umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 folgende Flurstücke ganz: 272/2; 273/73; 288/1; 289/2; 289/3; 290/1; 290/2; 290/3; 290/4; 291/4; 291/5; 292/4; 292/5; 292/6; 293/6; 293/9; 293/10; 293/11; 293/12; 293/13; 293/14, 294/7; 294/10; 294/11; 294/12; 294/13; 294/14; 295/4; 295/6; 295/8; 295/9; 295/10; 295/11; 295/12; 295/13; 295/14; 295/15, 296/10; 296/11; 296/13; 296/15; 296/16; 296/17; 296/18; 296/19; 296/20; 296/21; 296/22, 297/2; 297/5; 297/6; 297/7;297/8; 297/9; 297/10; 297/11; 297/12; 297/13; 297/14; 297/15; 297/16; 297/17; 297/18; 297/19; 297/20; 297/21; 297/22; 297/23;297/24; 297/25; 297/26; 297/27; 297/28; 297/29; 297/30; 297/31; 297/32; 297/33;297/34; 297/35; 297/36; 297/37; 297/38; 297/39; 297/40;297/41;297/42; 297/43;297/44; 297/45; 297/46; 297/47; 298//22; 298/25; 298/26; 298/27; 298/28; 298/29; 298/30; 298/31; 298/32; 298/33; 298/34; 298/35; 298/36; 298/37; 298/38; 298/39; 298/40; 298/41; 298/42; 298/43; 298/44; 298/45; 298/46; 298/47; 298/48; 298/49; 298/50; 298/51; 298/52; 298/53; 298/54; 298/55; 298/56; 298/57; 298/58; 298/59; 298/60; 298/61; 298/62; 298/63; 298/64; 298/65; 298/66; 298/67;298/68; 298/69;298/70; 298/71; 298/72; 298/73; 298/74; 298/75; 298/76; 298/77; 298/78; 298/79; 298/80; 299/3; 299/4; 299/5; 299/6; 299/7; 299/8; 299/9; 299/10; 299/11; 299/12; 299/13; 299/14; 299/15; 334/3; 334/4; 334/5; 334/6; 334/7; 334/8; 334/9; 334/10; 334/11; 334/12; 334/13; 334/14; 334/15.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Im Osten grenzt das Plangebiet teilweise an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35.1 der Hansestadt Stralsund.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“ Angesichts der erklärten Ausrichtung des Baugebiets (angestrebter Bodenpreis zur Ermöglichung einer Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten) hätte die Stadt schon früher Änderungen am Plan zum Zwecke der wirtschaftlichen Optimierung vorgenommen. Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei beibehalten.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², was durch den Ursprungsplan erreicht wurde. Deshalb wurde im Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine neue Prüfpflicht ausgelöst.

Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.4 Plangrundlage

Es werden nur die Nutzungsschablonen mit Angaben zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe sowie zur Hausform geändert. Die Planzeichnung der 1. Änderung behält weiter ihre Gültigkeit. Der dargestellte Lageplan dient lediglich der räumlichen Zuordnung der Nutzungsschablonen. Ihm kommt kein Planfestsetzungscharakter zu.

2 Übergeordnete Planungen

Angesichts der Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele bleiben die Aussagen zu übergeordneten Planungen unverändert gültig.

3 Planungsrechtliche Situation

Mit der 1. Änderung besteht Baurecht für rund 11 ha Baugebiet (Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne Grün- und Ausgleichsflächen). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer einheitlichen GRZ von 0,3 bei abgestuft ein- bis viergeschossiger Bebauung. Der

Erschließungsflächenanteil des Baugebiets liegt dabei flächenmäßig bei ca. 19% des Bruttobaulands.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Änderungen der Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe
- Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen

Begründung zur Optimierung in Bezug auf die Bauformen preisgünstiger System- und Fertighäuser:

Aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Fassadendämmung änderten sich die erforderlichen Wandstärken und damit geometrisch wie baukonstruktiv auch die Traufhöhen. Aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Dachdämmung änderten sich die Firsthöhen bei gleicher Haustypologie.

Eine größere Flexibilität in den Dachformen erweitert das Spektrum der zulässigen marktüblichen Fertighäuser. Die Erweiterung von Einzel- zu Doppelhäusern ermöglicht zusätzlich ein flächensparendes und kostengünstigeres Bauen.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Im WA 1 wird die Firsthöhe von 12,3 m auf 13,5 m angehoben, auf die Festsetzung der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf bis zu 30 ° erweitert.

Im WA 2 und 3 wird die Firsthöhe von 9,5 m auf 11,0 m angehoben, auf die Festsetzung der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf bis zu 45° bei zwei Vollgeschossen und bis zu 30° bei drei Vollgeschossen erweitert. Die Festsetzung der Hausform wird von Einzelhaus zu Einzel- und Doppelhäuser geändert.

Im WA 4 wird Traufhöhe von 6,4 m auf 6,8 m erhöht, die Firsthöhe von 10,2 m auf 11,0 m angehoben und die Dachneigung auf 25° bis 45° erweitert. Die Festsetzung der Hausform wird von Einzelhaus zu Einzel- und Doppelhäuser geändert.

Im WA 5 wird Traufhöhe von 3,6 m auf 4,5 m erhöht, die Festsetzung der zulässigen Dachformen um Satteldächer erweitert und die Dachneigung auf 20 ° bis 45 ° erweitert.

Im WA 6 wird die Firsthöhe von 9,5 m auf 11,0 m angehoben, auf die Festsetzung der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf bis zu 30° erweitert.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher denen der Ursprungsplanung.

5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar betroffen. Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) der Hansestadt Stralsund mbH. Die LEG ist in die Abstimmungen zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes involviert und hat diese initiiert.

5.3 Umweltrelevante Belange

Umweltrelevante Belange werden durch die vereinfachte zweite Änderung nicht betroffen. Da die Grundzüge der Planung beibehalten werden, bleiben die Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Begründung / Umweltbericht zum Ursprungsplan grundsätzlich gültig.

6 Verfahrensablauf

- Einleit- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

7 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 (LBauO M-V) 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).

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

Vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

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			
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde	07.12.2023	x	
	Wasserwirtschaft	14.12.2023		x
	Altlasten, Boden und Naturschutz	14.12.2023	x	
3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V			
5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege			
9	Straßenbauamt Stralsund			
10	Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee	05.12.2023	x	
11	Bergamt Stralsund	11.12.2023	x	
12	Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft	22.11.2023	x	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	17.11.2023	x	
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
15	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt			
16	Hauptzollamt Stralsund	13.12.2023	x	
17	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	12.12.2023	x	
18	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	09.11.2023	x	
19	Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars			
20	Gemeinde Lüssow über Amt Niepars			
21	Gemeinde Wendorf über Amt Niepars			
22	Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars			
23	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	06.12.2023	x	
24	Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen			
25	Gemeinde Gustow über Amt Bergen auf Rügen			

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwä- gungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrele- vante Hinweise und Anregungen
26	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	13.12.2023	x	
27	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt	06.11.2023	x	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.11.2023	x	x
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	07.12.2023	x	
30	50Hertz Transmission GmbH	03.11.2023	x	
31	E.ON edis AG			
32	Verkehrsgesellschaft Vorpom- mern Rügen mbH (VVR)			
33	SWS Energie GmbH (FB Strom, FB Gas)	27.11.2023/ 05.12.2023		x x
34	GDMcom GmbH	23.11.2023	x	
35	SWS Telnet GmbH	21.11.2023		x
36	REWA Stralsund mbH			
41	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	13.12.2023	x	
45	Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Bau und Planung	18.12.2023		x
46	Hansestadt Stralsund, Untere Bauaufsichtsbehörde			
47	Hansestadt Stralsund, Untere Im- missionsschutzbehörde			
48	Hansestadt Stralsund, Untere Denkmalschutzbehörde	20.11.2023	x	
49	Hansestadt Stralsund, Untere Verkehrsbehörde			
50	Amt 20, Abt. Haushalt und Fi- nanzplanung			
51	Amt 30, Abt. Feuerwehr			
52	Amt 60, Abt. Liegenschaften			
53	Amt 68, Abt. Grün und Parkanla- gen			
54	Amt 70, Abt. Schule, Sport und ZGM			
55	Amt 70, Klimaschutzbeauftragter			
56	Amt 80, Amt für Wirtschaftsförde- rung/ Stadtmarketing			
57	Amt 10, Gleichstellungsbeauf- tragte			
58	Amt 60, Behindertenbeauftragte			

Abwägung der abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2	<p>StALU Vorpommern <u>Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungs-</u> <u>behörde</u> Stellungnahme vom 07.12.2023 Aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben in der vorliegenden Form keine Bedenken. Die Ackerlandflächen sind bereits baurechtlich geplant. Aktuelle Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden</u> Stellungnahme vom 14.12.2023 Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planänderung wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Laut Unterlagen soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 31.03.2022) in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angepasst werden. Zur Verringerung der Baukosten sollen die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe geändert, sowie in Teilbereichen der Bau von Doppelhäuser zugelassen werden.</p> <p>Umweltrelevante Belange werden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die in meiner Stellungnahme vom 09.11.2021 (Az.: StALUVP12/5122/VR/162-5/17) zur Niederschlagswassereinleitung in den WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgraben gegebenen Hinweise behalten ihre Gültigkeit. Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>StALU Vorpommern</i> <i>Stellungnahme vom: 09.11.2021</i></p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> <i>Laut Unterlagen soll der Anfang 2021 in Kraft getretene BBP Nr. 39 der Hansestadt Stralsund in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angepasst werden. Anlass ist die Reduzierung des Erschließungsflächenanteils zur Verringerung der Erschließungskosten. Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird die im</i></p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>rechtskräftigen B-Plan festgesetzte grundsätzliche Lösung mit einem vorgeschalteten Sedi-mentationsbecken mit Ölsperre beibehalten. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung in den WRRL-berichts-pflichtigen Stralsunder Mühlgraben und auch die abschließende Prüfung hinsichtlich der Verein-barkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaf-tungszielen nach § 27 WHG durch die zustän-dige untere Wasserbehörde (UWB) des Land-kreises Vorpommern-Rügen sollte im Zuge der Beantragung der Einleiterlaubnis erfolgen (siehe StALU VP Stellungnahme vom 09.09.2020).</i></p> <p>Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde im Rahmen der Erschließungsplanung die Ein-leitgenehmigung durch die UWB des Land-kreises Vorpommern-Rügen bereits abschlie-ßend erteilt (WE8/13073/088/96556/120/21).</p> <p><i>Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbe-hördliche Entscheidungen berührt.</i></p>	
	<p><u>Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissions-schutzes und Abfallrechts bestehen keine Be-denken und Hinweise.</p>	Kenntnisnahme
10	<p>Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee</p> <p>Stellungnahme vom 05.12.2023</p> <p>Die Belange der Wasserstraßen- und Schiff-fahrtsverwaltung (WSV) des Bundes werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Hansestadt Stralsund ,Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande nicht be-rührt.</p> <p>Von Seiten des Wasserstraßen- und Schiff-fahrtsamtes Ostsee gibt es keine weiteren Hin-weise bzw. Einwände zum o.g. Bebauungsplan.</p>	Kenntnisnahme
11	<p>Bergamt Stralsund</p> <p>Stellungnahme vom 11.12.2023</p> <p>berührt keine bergbaulichen Belange nach Bun-desberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zur-zeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
12	<p>Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft Stellungnahme 22.11.2023 Vom Nationalparkamt Vorpommern zu vertretende Belange, die sich aus dessen forst- bzw. naturschutzbehördlicher Zuständigkeit ergeben, sind aus den hier vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Einwände gegen das Vorhaben bestehen von daher nicht.</p>	Kenntnisnahme
13	<p>Landesamt für Gesundheit und Soziales Stellungnahme vom 17.11.2023</p> <p>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.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p> <p><u>Hinweis:</u> Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</p> <p>Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>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)</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16	<p>Hauptzollamt Stellungnahme vom 13.12.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf Vereinfachte 2. Änderung des B Planes Nr. 39 der HST "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" folgendes an: Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich 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)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
17	<p>Forstamt Schuenhagen Stellungnahme vom 12.12.2023 zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen auf Grundlage des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz — LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Dem o. g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 trat im März 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen unverändert vor allem Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplanes. Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>- Änderungen der Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe</p> <p>- Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen</p> <p>Forstrechtliche Belange werden durch die vereinfachte 2. Änderung nicht berührt.</p>	
18	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>Stellungnahme vom 09.11.2023</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").</p> <p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - 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. <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p><u>Hinweis:</u> Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
23	<p>Gemeinde Sundhagen Stellungnahme vom 06.12.2023 Die Gemeinde Sundhagen hat zum o.g. Vorhaben keine Belange vorzutragen. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
26	<p>Gemeinde Kramerhof Stellungnahme vom 13.12.2023 die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat zur im Betreff genannten Bauleitplanung keine Anregungen vorzubringen. Der Beschluss ist registriert unter der Beschlussnummer: 070-10-23 vom 13.12.2023.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
27	<p>Universitäts- und Hansestadt Greifswald Stellungnahme vom 06.11.2023 die Hansestadt Stralsund verfolgt mit dem Verfahren der o.g. 2. Änderung des B-Plans Nr.39 das Ziel, unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets zu verbessern. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt: - Änderungen der Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe, - Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen. Zum Entwurf der 0.8. Planung bestehen keine Hinweise und Anregungen. Abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hansestadt werden nicht negativ berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
28	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 10.11.2023</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die 2. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.</p> <p>Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p> <p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>
29	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 07.12.2023</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>30</p>	<p>50Hertz Transmission GmbH Stellungnahme vom 13.11.2023</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>33</p>	<p>SWS Energie GmbH <u>Stellungnahme Fachbereich Strom vom 27.11.2023</u></p> <p>anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht den Anschluss aller Grundstücke im B-Plan 39 BA 2.2 Stand 11/2023 vor.</p> <p>Wenn Grundstücke nachträglich geteilt werden, ist der Anschluss zusätzlicher Häuser durch einen eigenen Hausanschluss nötig.</p> <p>Dafür wäre eine Schutzrohrverlegung für die Stromversorgung im Bereich der Straßenquerungen seitens des Erschließers bei in Frage kommenden Grundstücken zu empfehlen. Durch die Verlegung eines Schutzrohres wird verhindert, dass neu hergestellte Straßen nachträglich wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Ihr Vorgang wurde unter der ID 23-02117 registriert.</p> <p><u>Stellungnahme vom Fachbereich Gas/Fernwärme vom 05.12.2023</u></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand für Gas- und Fernwärmeversorgungsanlagen aus unserem Stadtkartenwerk.</p> <p>Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblatt und Vereinbarung SWSE“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt). Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine Einweisung ist erforderlich!</p> <p>Vereinbaren Sie vor Baubeginn hierzu einen Termin mit unserem Netzmeister Herrn Lau, 03831-241 5391, für Gasversorgungsleitungen sowie mit unserem Mitarbeiter Herrn Schattschneider, 03831-241 5700, für Fernwärmeversorgungsleitungen.</p> <p>Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen. Suchschachtungen erforderlich!</p> <p>Es sind die vorgegebenen Lagen und Höhen entsprechend „Merkblatt“ zu beachten.</p> <p>Ihr Vorgang wurde unter der ID 23-02117 registriert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>
34	<p>GDMcom GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 23.11.2023</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Auflage:</u></p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p>Weitere Anlagenbetreiber</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
35	<p>SWS Telnet GmbH Stellungnahme vom 21.11.2023</p> <p>Im Zuge der 2.Änderung des B-Plans Nr. 39 soll die Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen erlaubt werden.</p> <p>Dies hat Auswirkungen auf die Bemessung der Telekommunikationstechnischen Anlagen. Die Planung und Dimensionierung der Telekommunikationstechnischen Anlagen im B –Plan 39 erfolgte mit einer gewissen Größe an Reserven. Die Verlegung der Verbundrohre und das stellen von Nahverteilern ist in Teilen bereits erfolgt. Zur Abschätzung der Dimension bräuchten wir die Aussage wie viele und welche Grundstücke von der Änderung betroffen wären, um eine abschließende Beurteilung durchführen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>
41	<p>Wasser-und Bodenverband „Barthe Küste“ Stellungnahme vom 13.12.2023</p> <p>Durch die geplante 2. Änderung werden Belange unseres Verbandes nicht weiter berührt. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des B- Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verband abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
45	<p>Landkreis Vorpommern- Rügen Stellungnahme vom 18.12.2023</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen zu den Änderungen der Festsetzung zur Dachform, -neigung, Trauf und Firsthöhe sowie der Zulässigkeit von Doppelhäusern keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Die geplanten Änderungen der Festsetzung führen zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb des Bebauungsplanes. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der geplanten Änderung nicht entgegen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Von den Änderungen der Festsetzungen sind keine naturschutzfachlichen Belange betroffen.</p> <p><u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p>Planzeichnung Teil A B</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Es werden leider auch historische Flurstücke dargestellt. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle aktuellen (auch angrenzende) Flurstücke korrekt dargestellt und bezeichnet werden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten auch die Straßennamen eingetragen werden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet.</p> <p>Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird grundsätzlich empfohlen.</p> <p>Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. , den..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p> <p>Begründung: Die Benennung des Plangebietes durch Angabe aktueller Flurstücksbezeichnungen wird empfohlen.</p> <p>Sonstiges: Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich ggf. auch Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zu dem o.g. Bauungsplan 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,</p>	<p>Der Hinweis auf einen Verfahrensvermerk läuft ins Leere, da die Planzeichnung nur aus den geänderten Nutzungsschablonen besteht, es daher keine katastertechnische Bestätigung geben kann. Der Übersichtsplan dient nur der besseren Einordnung und ist nicht Gegenstand der Planzeichnung.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 2. Änderung betrifft nicht die Festsetzungen zu Erschließung / Verkehrsflächen, so dass der Hinweis ins Leere geht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.“</p> <p>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 der Wendepaltenmitte 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.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendepaltenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).</p> <p>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen 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).</p> <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p> <p>Für den Fall, dass die o.g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p> <p>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:</p> <p>„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.“</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen:</p> <p>Wir empfehlen Straßen und Anlagen mindestens den o.g. Vorgaben entsprechend zu dimensionieren. Werden die Mindestanforderungen entsprechend o.g. Vorgaben erfüllt, bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen keine Bedenken bezüglich einer Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
a	<p>Einwender 1</p> <p>Anregungen vom 14.12.2023</p> <p>Wir sind seit Jahren auf der Suche nach einem Grundstück in Stralsund, auf dem wir einen L-Bungalow 12x14 m bauen können.</p> <p>Seit Juli 2020 ist bekannt, dass wir gerne im Gebiet WA 5 des B-Planes bauen würden.</p> <p>Dies ist weder mit der von uns favorisierten Baufirma, noch einer anderen Baufirma möglich.</p> <p>Auch die noch nicht in Erschließung befindlichen Parzellen im Bereich WA 5 sind ungeeignet.</p> <p>Bei 17 m Breite ist kein Bungalowbau mit Garage/Garagen möglich.</p> <p>Dies ist aber erst seit der 1. Änderung so.</p>	<p>Die Grundstücksteilung ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise werden an den Erschließungsträger und Grundstücksverkäufer weitergegeben.</p>

TOP Ö 4.1



Dringlichkeitsanträge
Vorlage Nr.: DAn 0005/2023
öffentlich

Titel: Garagennutzungsentgelt
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion

Federführung: Fraktion CDU/FDP	Datum: 18.10.2023
Einreicher: Zabel, Ronald, Dr. med.	

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

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Bei der Erhöhung der Entgelte für die Garagen sollen die Mehr-Einnahmen innerhalb der ersten drei Jahre mindestens zu 50% in die Erhaltung und Erneuerung der Garagen-Infrastruktur fließen.

Begründung:

Durch diese Maßnahme soll den Garagennutzern für die deutliche Erhöhung gezeigt werden, dass ihre Entgelte sinnvoll investiert werden und es um den Erhalt und die Erweiterung der Infrastruktur geht.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP: 9.11

Garagennutzungsentgelt

Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: DAn 0005/2023

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Dringlichkeitsantrages DAn 0005/2023 zur Beratung in die Ausschüsse für Finanzen und Vergabe (federführend) sowie Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Bei der Erhöhung der Entgelte für die Garagen sollen die Mehr-Einnahmen innerhalb der ersten drei Jahre mindestens zu 50% in die Erhaltung und Erneuerung der Garagen-Infrastruktur fließen.

Beschluss-Nr.: 2023-VII-09-1220

Datum: 19.10.2023

Im Auftrag

gez. Kuhn

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 30.11.2023

Zu TOP: 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

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

Stralsund, 09.01.2024

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 09. Sitzung der Bürgerschaft am 19.10.2023

Zu TOP: 9.11

Garagennutzungsentgelt

Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: DAn 0005/2023

Herr Dr. Zabel begründet den Antrag. Den Betroffenen solle Sicherheit zur Mittelverwendung gegeben werden, da durch die Nutzenden der Garagen durchaus ein Sanierungsstau gesehen werde.

Der Antrag soll nicht als Vorgriff auf die kommenden Haushalte verstanden werden. Vielmehr soll der Antrag durch die Verwaltung rechtskonform im Sinne einer Prüfung der Umsetzung des Willens der Bürgerschaft ausgelegt werden.

Herr Buxbaum erklärt, dass der Antrag weitestgehend nachvollziehbar sei. Er hinterfragt die tatsächlichen bisherigen Aufwendungen, damit das Ansinnen des Antrags nicht ins Leere läuft. Vorstellbar wären für Herrn Buxbaum außerdem eine stufenweise Anhebung bzw. eine längerfristige Festschreibung der Mittel, die in die Infrastruktur der Garagenkomplexe fließen. Vor dem Hintergrund der offenen Fragen stellt er den Geschäftsordnungsantrag auf Verweisung des Dringlichkeitsantrags DAn 0005/2023 zur Beratung in die Ausschüsse für Finanzen und Vergabe sowie Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung.

Herr Kobsch bestätigt, dass ein Sanierungsstau vorliegt. In den vergangenen Jahren wurden neben einzelnen größeren vornehmlich kleinere Maßnahmen umgesetzt. Der angedachte Satz von 50 % der Mehreinnahmen bedeute eine deutliche Erhöhung der bislang verwendeten Mittel.

Herr Danter wiederholt, dass der Dringlichkeitsantrag nach seiner Auffassung rechtswidrig sei. Neben der fehlenden Dringlichkeit solle die Verwaltung über die sinnvolle Verwendung der Mehreinnahmen entscheiden können.

Herr Suhr hält es für sinnvoll, über die Thematik zu diskutieren. Die Beschwerden der Nutzenden der Garagen richten sich nicht Richtung Sanierungsstau, sondern gegen die drastische Erhöhung der Garagenpacht.

Durch die Verwaltung sei die drastische Erhöhung bei der Beantwortung einer kleinen Anfrage aus seiner Sicht nachvollziehbar begründet worden.

Er erkundigt sich, ob die Bürgerschaft eine Handhabe habe, auf die Höhe der Pachten einzuwirken. Sollte dies der Fall sein, wäre zunächst über die Erhöhung in den Fachausschüssen zu beraten, um eine akzeptable Lösung zu finden.

Herr Suhr äußert das Gefühl, dass mit einer Beschlussfassung zum Antrag dem eigentlichen Bürgerwillen nicht entsprochen werde.

Herr Kobsch führt aus, dass die Anpassung von Miet- und Pachtverträgen normales Verwaltungshandeln darstelle. Dies bedürfe nicht der Zustimmung der Bürgerschaft. Herr Kobsch merkt an, dass die Kommune verpflichtet sei, das Grundvermögen zum vollen Wert zu vermarkten. Davon sind auch Mieten und Pachten betroffen. Die Marktlage verpflichtet die Hansestadt Stralsund zum Handeln gemäß Kommunalverfassung. Gleichwohl habe die Bürgerschaft die Möglichkeit, Angelegenheiten an sich heranzuziehen. Im Ergebnis werde aber kein anderer Wert vorliegen.

Nach Einschätzung von Herrn Suhr scheint die kommunalverfassungsrechtliche Vorgabe in der Vergangenheit noch nicht vorgelegen zu haben. Da durch die Verwaltung im

Redebeitrag von Herrn Kobsch die Heranziehungskompetenz der Bürgerschaft signalisiert wurde, unterstützt Herr Suhr den Antrag auf Verweisung in die genannten Fachausschüsse.

Herr Dr. Zabel betont, dass für die Fraktion CDU/FDP die Angelegenheiten dringlich seien, die die Bürger bewegen. Mit einer Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag erhielten die Betroffenen einen Mehrwert für die Mehrkosten, die sie zu tragen haben.

Die Verwaltung solle nicht nach Belieben über die Verwendung der zusätzlichen Mittel entscheiden dürfen. Diese sollten wenigstens zum Teil den Betroffenen zu Gute kommen.

Nach Ansicht von Herrn Haack ist der Dringlichkeitsantrag nicht ausgereift. Es werde nicht berücksichtigt, dass die Hansestadt Stralsund die Mittel für den Haushalt benötige. Es sei absolut nachvollziehbar, dass die drastische Erhöhung für Betroffenheit bei den Garagenpachtenden Sorge. Gleichwohl müsse aber auch der Grundgedanke der Gerechtigkeit betrachtet werden. Die Fraktion Bürger für Stralsund werde den Antrag auf Verweisung in die Fachausschüsse unterstützen.

Herr Buxbaum hält es für wichtig, die Thematik aufzugreifen und die Betroffenen zu beteiligen.

Für die Fraktion CDU/FDP teilt Herr Dr. Zabel mit, dass dem Antrag auf Verweisung in die Fachausschüsse nicht gefolgt werde. Es sei notwendig, zeitnah Lösungen für den Konflikt aufzuzeigen. Daher wird der Dringlichkeitsantrag aufrechterhalten.

Der Präsident lässt über den Antrag zur Geschäftsordnung auf Verweisung des Dringlichkeitsantrages DAn 0005/2023 zur Beratung in die genannten Fachausschüsse abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Dringlichkeitsantrages DAn 0005/2023 zur Beratung in die Ausschüsse für Finanzen und Vergabe (federführend) sowie Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Bei der Erhöhung der Entgelte für die Garagen sollen die Mehr-Einnahmen innerhalb der ersten drei Jahre mindestens zu 50% in die Erhaltung und Erneuerung der Garagen-Infrastruktur fließen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2023-VII-09-1220

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

Stralsund, 01.11.2023

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 15. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 07.11.2023

Zu TOP: 4.1 Entgeltanpassung von Garagenpachten

Der Ausschussvorsitzende gibt einführende Worte in das Thema.

Für Herrn Jörg Schulz wird einstimmig Rederecht erteilt.

Herr Schulz erläutert die in der Anlage beigefügte Beschwerde zur Entgeltanpassung von städtischen Pachtland für Garagen. Er teilt mit, wie die Entgeltanpassungen in anderen Städten umgesetzt wurden. Er bittet die Verwaltung um eine Aufstellung, wie viel von 2599 Garagen vermietet bzw. verpachtet sind. Weiterhin möchte er das ortsübliches Entgelt der Bodenpacht erfahren. Er kritisiert die Vermischung von Vermietung und Verpachtung von Garagen. Nach Aussage der Verwaltung haben 1480 Garagenbesitzer eine Mitteilung zur Erhöhung der Miete und Pacht erhalten. Auch hier fordert Herr Schulz eine klare Aufteilung in Mieterhöhung und Pachterhöhung. Er verweist darauf, dass bereits 90 Garagenbesitzer aus größtenteils finanziellen Gründen die Verträge gekündigt haben.

Er bittet aus den genannten Gründen um Unterstützung der Abgeordneten.

Herr Dr. Raith erläutert die Vorgehensweise der Verwaltung und nimmt Bezug auf die Kommunalverfassung und die entsprechende Vermietung/Verpachtung zum Vollwert. Er verweist ferner auf das Alter der Garagen und deren schlechten baulichen Zustand. Er trägt vor, dass hohe Entsorgungskosten bei einer Garagenberäumung auftreten (pro Garage zwischen 10.000 EUR-15.000 EUR). Der Bodenrichtwert wird durch die darauf stehende Garage stark vermindert. Weiterhin liegt ein wirtschaftlicher negativer Gebäudewert vor. Herr Dr. Raith räumt ein, dass durch die Verwaltung lange Zeit keine Anpassungen erfolgten, welche nun nachgeholt werden.

Herr Lindner bemängelt, dass jahrelang keine Anpassungen erfolgten und fragt nach den Konsequenzen in der Verwaltung. Er kritisiert die schlagartig starke Erhöhung in einer Zeit, wo alles teurer wird.

Herr Quintana Schmidt widerspricht den Argumenten von Herrn Dr. Raith hinsichtlich der Kommunalverfassung. Er bemängelt, dass auf die Fragen von Herrn Jörg Schulz bisher nicht eingegangen wurde.

Herr Kobsch merkt an, dass es sich bei der ortsüblichen Miete und Pacht um einen Prozess handelt, welcher sich entwickelt. Er verweist auf die Ausführungen in der letzten Bürgerschaftssitzung. Er teilt ferner mit, dass in den letzten Jahren die frei werdenden Garagen (708 Fälle) für einen Betrag von 480,00 EUR vermietet bzw. verpachtet wurden. Daraus ergibt sich nun die Ortsüblichkeit.

Herr Quintana Schmidt fordert eine Aufteilung der 708 Fälle in Miet- und Pachtverträge. Auf Nachfrage von Herrn Kinder teilt Herr Schulz mit, dass er eine angemessene Anpassung, jedoch keine überzogene Erhöhung für den richtigen Weg hält. Herr Schulz erläutert den Verfahrensweg von der Stadt Bautzen, welche nach seinen Aussagen alle Pachtverträge gekündigt hat. Es wurden daraufhin lediglich Mietverträge geschlossen. Die Eigentümer der Garagen haben als Ausgleich für ihre Leistungen an den Garagen für einen bestimmten Zeitraum den gleichen Mietpreis wie den Pachtpreis erhalten. Bei einem Mietvertrag sind alle Reparaturen durch die Stadt zu tragen. Ferner bittet er um einen Miet-/Pachtspiegel, welcher veröffentlicht werden sollte.

Herr Dr. Raith teilt mit, dass für die Verwaltung die Vorgehensweise der Stadt Bautzen eine mögliche Perspektive wäre. Aufgrund verschiedener Bodenrichtwerte wären die Mieten und Pachten eventuell höher als 480,00 EUR.

Frau Bartel kritisiert die Vorgehensweise der Verwaltung und die Nichteinbindung der Bürgerschaft. Nach ihren Aussagen muss eine sozialverträgliche Lösung gefunden werden.

Herr Quintana Schmidt plädiert für eine Aussetzung der Entgeltanpassung zum 01.01.2024, um Alternativen zu prüfen.

Herr Lindner empfiehlt, dass die Bürgerschaft die Angelegenheit der Garagenpachten an sich zieht.

Der Ausschussvorsitzende fasst die umfassende Diskussion zusammen.

Der Vorsitzende stellt den folgenden Antrag zur Abstimmung:

„Die Bürgerschaft zieht die Angelegenheit der Nutzungsentgelte für Garagen zur Entscheidung gemäß § 22 Absatz 2 Ziffer 4 KV MV an sich“.

Die Mitglieder stimmen einstimmig dafür.

Der Ausschussvorsitzende stellt zur Abstimmung, ob der Ausschusses für Finanzen und Vergabe der Bürgerschaft empfiehlt, die Entgeltanpassung der Garagenpachten zum 01.01.2024 auszusetzen. Ferner ist der Sachverhalt zu prüfen sowie Alternativen zu eruieren.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

Ein entsprechender Antrag wird der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hinsichtlich des DAn 0005/2023 wird sich aufgrund der umfassenden Diskussion des Themas einstimmig geeinigt, dass dieser zurück in die Fraktionen zur erneuten Beratung verwiesen wird.

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

Stralsund, 13.11.2023

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 16. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 21.11.2023

Zu TOP: 4.3

Garagennutzungsentgelt

Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion

Vorlage: DAn 0005/2023

Der Ausschussvorsitzende stellt einen Antrag auf Verweisung in die Fraktionen, bis neue Erkenntnisse der Sachlage vorliegen (siehe Bürgerschaftsbeschluss 2023-VII-10-1239 vom 16.11.2023). Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Somit ist der Dringlichkeitsantrag DAn 0005/2023 zurück in die Fraktionen verwiesen.

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

Stralsund, 24.11.2023

TOP Ö 4.3

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP: 9.6

Sensibilisierung von Rad- und Autofahrer:innen an und auf dem Radfahrstreifen

Einreicher: Fraktion DIE LINKE./SPD

Vorlage: AN 0155/2022

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen,
ob an stark frequentierten Verkehrsbereichen die Sicherheit für Radfahrer:innen mittels
rotmarkierten Flächen auf den Radfahrstreifen(punktuell oder durchgehend) erhöht werden
kann.

Die Ergebnisse sind den Ausschüssen für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung
und Sicherheit und Ordnung vorzulegen.

Beschluss-Nr.: 2022-VII-10-0978

Datum: 20.10.2022

Im Auftrag

gez. Kuhn