

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund  
"Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96", Entwurfs-  
und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 19.03.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	

**Sachverhalt:**

Mit Aufstellungsbeschluss vom 1. Oktober 2020 (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345) wurde das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ eingeleitet mit dem Ziel der Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz und des Möbeldiscounters Mömax mit gesamt 28.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche südlich der Werftstraße. Im Zuge der weiteren Projektkonkretisierung erfolgte aus verkehrlichen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen der Standortwechsel auf das Areal südlich der B 96 zwischen Feldstraße und Gleisanlagen der DB AG.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 18.11.2021 (Beschluss-Nr. 2021-VII-09-0706) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ bestätigte den neuen Vorhabenstandort. Außerdem leitete er das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ein, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 aus dem FNP entwickeln zu können.

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 5,2 ha großes Areal im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Vorstadt sowie im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk. Das B-Plangebiet liegt in der Gemarkung Stralsund und bezieht in der Flur 54 die Flurstücke 6 (tlw.), 8/10 (tlw.), und 4/7 (tlw.) ein sowie in der Flur 53 die Flurstücke 3/4 (tlw.), 3/5 (tlw.), 16/5 (tlw.), 16/15 (tlw.), 18/2 (tlw.), 18/5 (tlw.), 19/4 (tlw.), 20/2 (tlw.), 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.) und in der Flur 44 die Flurstücke 1(tlw.) und 2 (tlw.) ein.

**Er wird begrenzt:**

- im Osten durch das Bahngelände,
- im Süden durch die Feldstraße,
- im Norden durch den Loksuppen 3,
- im Nordwesten durch die Bundesstraße B 96 und

- im Westen durch eine Gehölzfläche am Hohen Graben östlich der Feldstraße.

Mit der Ansiedlung von großflächigen zeitgemäßen Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll den Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund folgend die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund gestärkt werden. Dazu soll das brachliegende Gelände erschlossen und als von der B 96 gut sichtbarer Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden. Mit einer Stärkung des Vernetzungspotenzials zur Integration in die städtebaulichen Strukturen werden weitere Entwicklungen und Synergieeffekte mobilisiert, so dass dem neuen Standort der Möbelmärkte die Funktion als Impulsgeber für die städtebauliche Neuordnung seines Umfeldes zukommt. Im Ergebnis werden Folgeinvestitionen auch für die Lokschuppen erwartet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, Planstand April 2023, erfolgte im Mai 2023 in Form eines Aushangs im Amt für Planung und Bau sowie durch Einstellen der Planunterlagen auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und auf dem Bauleitplan-Server M-V.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Um sich abschließend äußern zu können, möchte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Planentwurf erneut beteiligt werden.

In den Stellungnahmen wurden folgende Belange aufgegriffen: Entwidmung der Bahnflächen, keine RW-Ableitung in den Hohen Graben möglich, Altlastengutachten der DB AG/Altlastenverdacht, Zoll/Lage im Grenznahen Raum, Vorhabenauswirkungen unter Berücksichtigung des Online-Möbel-Handels, Medienschließung, naturschutzrechtliche Belange einschließlich Artenschutz, ÖPNV, Abfallwirtschaft, Bodendenkmale, befürchtete Immissionsbeeinträchtigung durch Verkehr/Gewerbe/Licht, Radwegeerschließung des Standorts.

Die Forstbehörde erteilte ihre Zustimmung zur Planung einer neuen Erschließungsstraße im 30 m Waldabstand der benachbarten Waldfläche.

Mit der inzwischen erfolgten Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes hat die Stadt die Planungshoheit auf den ehemaligen Bahnflächen erlangt und kann diese in den B-Plan uneingeschränkt einbeziehen.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Bereits mit dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich des Lokschuppens 3 geringfügig angepasst.

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom April 2024 erarbeitet.

Plangrundlage und Planzeichnung wurden aktualisiert. In der Begründung und im Umweltbericht konnten weitere Aussagen zu folgenden wesentlichen Themen qualifiziert bzw.

ergänzt werden.

Mit Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 08.11.2023 (Az. 571pf/017-2022#018) wurden die ehemaligen, inzwischen beräumten Bahnflächen freigestellt und damit aus dem Fachplanungsprivileg entlassen.

Die ergänzende Stellungnahme der GMA von 2023 zur Auswirkungsanalyse bestätigte erneut die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben und die Verträglichkeit der geplanten Sortimentsstruktur des Vorhabens auch mit dem Zentralen Versorgungsbereich Altstadt auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels.

Ein Baugrundgutachten prüfte in Teilbereichen die Bodenbeschaffenheit. Mangels Versickerungsfähigkeit des Bodens wird eine unterirdische Regenwasserrückhaltung verfolgt. Ein städtisches Gutachten untersucht derzeit, ob und wie der Hohe Graben als Vorflut ertüchtigt werden könnte.

Die wesentliche Altlastenverdachtsfläche des früheren Kohlebansens mit Gefahrstoff-, Treibstoff- und Öllager sowie des Güterwagenzerlegeplatz südlich vom Lokschuppen 3 ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet und im Text beschrieben.

Auf der Basis aktueller Verkehrszählungen wurden der künftige zusätzliche Verkehr, seine Verteilung und die damit verbundenen Auswirkungen und Emissionen prognostiziert. Geprüft wurden auch die Auswirkungen des Gewerbelärms. Es wurde ermittelt, dass im Umfeld des Vorhabens keine unzulässigen Immissionen entstehen.

Auch wird das Vorhaben nicht zu störenden Lichtemissionen in der Umgebung führen.

Es werden nunmehr konkrete Aussagen zu den im Gebiet und angrenzend vorhandenen Versorgungsmedien sowie Vorgaben für die Sicherung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes getätigt.

Stadt, Landkreis und der VVR-Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen bereiten die künftige Busanbindung des Standortes vor. An der neuen Erschließungsstraße werden zwei neue Bushaltestellen vorgeschlagen.

Die Ansiedlungsfläche für die Möbelfachmärkte XXXLutz und Mömax ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln. Zulässig sind Möbelmärkte einschließlich Technik-, Logistik- und Lagernutzungen, Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs, Werbeanlagen mit einem Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen. Einzelhandelsbetriebe sind mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m<sup>2</sup> zulässig. Höchstens 26.000 m<sup>2</sup> entfallen auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente, insb. Möbelsortimente, sowie auf nicht zentrenrelevante Randsortimente, u.a. Lampen, Bodenbeläge, Heimtextilien. Für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente, u.a. Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, sind max. 2.560 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei das Sortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik sich auf höchstens 1.450 m<sup>2</sup> VK begrenzt. Damit werden die gutachterlichen Empfehlungen der GMA zum Schutz der Stralsunder Altstadt umgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichert durch die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 für Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine insgesamt bedarfsangepasste Bebauung.

Im definierten Bauraum kann ein Gebäude in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m errichtet werden, das eine Gebäudehöhe von max. ca. 16,30 m und punktuell über dem Atrium eine Höhe von max. 18,80 m über Gelände erreicht.

Da mit dem neuen Baugebiet vorrangig durch die Neuversiegelung von Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, muss dafür ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Daher sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich sind externe Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes sind durch artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu bewältigen, u. a. Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse und den Neuntöter. Im Plangebiet werden am Ostrand ein Sandwall für die Zauneidechse und Gehölzpflanzungen angelegt, Ersatzlebensräume sind auf externen städtischen Flächen zu schaffen.

An der Westseite des Sondergebietes ist eine Verkehrsfläche für eine neue Erschließungsstraße festgesetzt, die das Sondergebiet und künftig auch das nördliche Loksuppenareal an die südliche Feldstraße anbindet. Durch beidseitige Baumpflanzungen soll hier eine Allee entstehen. Für den Busverkehr sind hier zwei Haltestellen vorgesehen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass vom geplanten Vorhaben bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Umweltbericht, Stand April 2024, zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Ohne Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Möbelfachmärkte XXXLutz und Mömax am Standort nicht geschaffen werden. Daher wird eine Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der ca 5,2 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ liegt im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt sowie im Stadtgebiet Lüssower Berg, im Stadtteil Am Umspannwerk. Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Stralsund:

- Flur 54, Flurstücke 6 (tlw.), 8/10 (tlw.), und 4/7 (tlw.)
- Flur 53, Flurstücke 3/4 (tlw.), 3/5 (tlw.), 16/5 (tlw.), 16/15 (tlw.), 18/2 (tlw.), 18/5 (tlw.), 19/4 (tlw.), 20/2 (tlw.), 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.) und
- Flur 44, Flurstücke 1(tlw.) und 2 (tlw.).

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, gelegen im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt sowie im Stadtgebiet Lüssower Berg im Stadtteil Am Umspannwerk, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung mit Umweltbericht vom April 2024 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Der Beschluss sowie Auslegungsort und Zeitraum sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die öffentliche Auslegung führt zu keinen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. innerhalb eines Monats nach Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage vB- Plan 23 Plan-Entwurf vom April 2024

Anlage vB-Plan 23 Begründung zum Entwurf Teil-1 vom April 2024

Anlage vB-Plan 23 Entwurf VEP vom April 2024

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96"



**TEIL B - TEXT**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die Nutzung des Grundstücks ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Stralsund zu schließen ist, gedeckt ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Möbelmärkte" sind folgende Nutzungen zulässig, sofern nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen werden:

- Möbelmärkte einschließlich benötigter Technik, Logistik- und Lagernutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs,
- Werbeanlagen, sofern sie der im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzung, nämlich dem Verkauf der zulässigen Sortimente, in untergeordneter Weise dienen und somit im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

1.3 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m².

Höchstens 26.000 m² sind für den Verkauf der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente

- Möbel, Küchen, Badmöbel-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen und Matratzenschoner

sowie der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)

zu verwenden.

Höchstens 2.560 m² sind für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik im Umfang von höchstens 1.450 m²,
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen
- Babyartikel

zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.4 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ab der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktions-zusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Innerhalb der Fläche "b" beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 20 m ü GOK.

Innerhalb der Fläche "c" beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 30 m ü GOK. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 i.BauO M-V)

**2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Innerhalb des Sondergebiets ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika). (Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Abragungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 29 Abs. 1 BauGB)

2.5 Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, mit dem Gebäude verbundene Fahnenmasten) auf bis zu 10% der Dachfläche um höchstens 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

2.6 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung bis zu einer konstruktiven Höhe von 1 m über der jeweiligen festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Sie müssen allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

3.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile von unter-geordneter Bedeutung wie beispielsweise Vordächer oder Windläge um maximal 3,0 m überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudeanlagen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

**4 Erschließung**

4.1 Kundenstellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

**5 Grünordnung**

5.1 Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2 Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12m² durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuzulassen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObL. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

**PLANGRUNDLAGE**

Digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Hansestadt Stralsund mit Automatisiertem Liegenschaftskataster (ALKIS) und ergänzenden Messungen von Krawatschke, Meißner, Schönemann (ObVI Stralsund), Stand 30.11.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, sind jegliche Regressansprüche ausgeschlossen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. I Nr. 276).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
	1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet "Möbelmärkte"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 3 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung Geschossfläche als Höchstmaß Zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (ü NHN)	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	4 Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	7 Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG: (W): Wald gemäß LWaldG M-V (Standortgerechter Gehölzsaum [VSX]) und (S): Seggenried [VGR]	§ 9 Abs. 6 BauGB § 20 Abs. 1 LWaldG M-V
	Abstand baulicher Anlagen zum Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch	
	<b>KENNZEICHNUNGEN</b> Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

**PLANGRUNDLAGE OHNE NORMCHARAKTER**

Geländehöhe, Straßenhöhe in m ü NHN

Laubbaum, Nadelbaum

Zaun, Hecke

Administrative Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, Flurnummer

Grundstücksnummer

Mauer, Stützmauer

Bordkante

**6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

6.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche "a" ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10 % der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stubben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lockige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht. Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m² erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m² Pflanzfläche in einer Qualität von 60-80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen an Gebäudeaußenflächen und Außenbauteilen Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von höchstens 15 % zu verwenden. Für Vogel gefährliche Durchsichten sind durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

6.3 Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 BNatSchG)

6.4 Die Befestigungen von Stellplatzanlagen einschließlich Fahrgassen und Wegen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**II HINWEISE**

**Wasserabfluss**

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

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

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwässern in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StWG-M-V))

**Bodendenkmale**

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

**Bodenschutz, Altlasten**

Auf dem Baugrundstück sind teils erhebliche Bodenkontaminationen nachgewiesen. Die betroffene Teilfläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

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

**Kampfmittel**

Es bestehen Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet. Die Aussagen dazu werden im weiteren Verfahren ergränzt.

**Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet verläuft eine Sulfatblei- und eine Lössov- mit parallel verlegtem Steuerkabel. Die Leitung ist grundbuchlich mit beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m gesichert und darf nicht überbaut werden, sondern müsste bei Bedarf verlegt werden.

**Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

**Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Beachtung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen kann alternativ im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen bzw. Besiedelung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Gebäudeabbrüche oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind ebenfalls nur außerhalb der Aktivitätszeit von Brutvögeln und Fledermäusen zulässig, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Alternativ kann im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen durchgeführt werden.

**Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

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

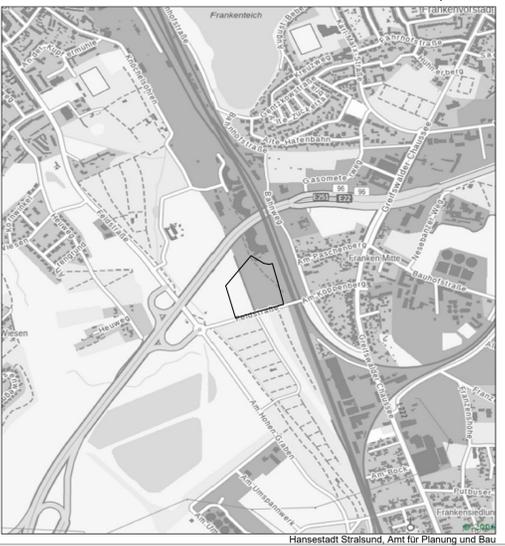
**Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**

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

- Aufgestellt aufgrund des Aufenthaltsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 18.11.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 19.12.2021 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am ..... eines öffentlichen Aushanges vom ..... bis ..... durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
  - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter [www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/bauteilplaeane> einzusehen.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden und wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.
  - 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 dem Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 am ..... wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- ....., den ..... Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur:in
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
- Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96

April 2024



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

# Vorhaben- und Erschließungsplan "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und Bundesstraße B 96"



TEIL A - PLAN

M 1 : 1.000



## Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und Bundesstraße 96" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und Bundesstraße 96". Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch die Bürgerschaft am ..... beschlossen.

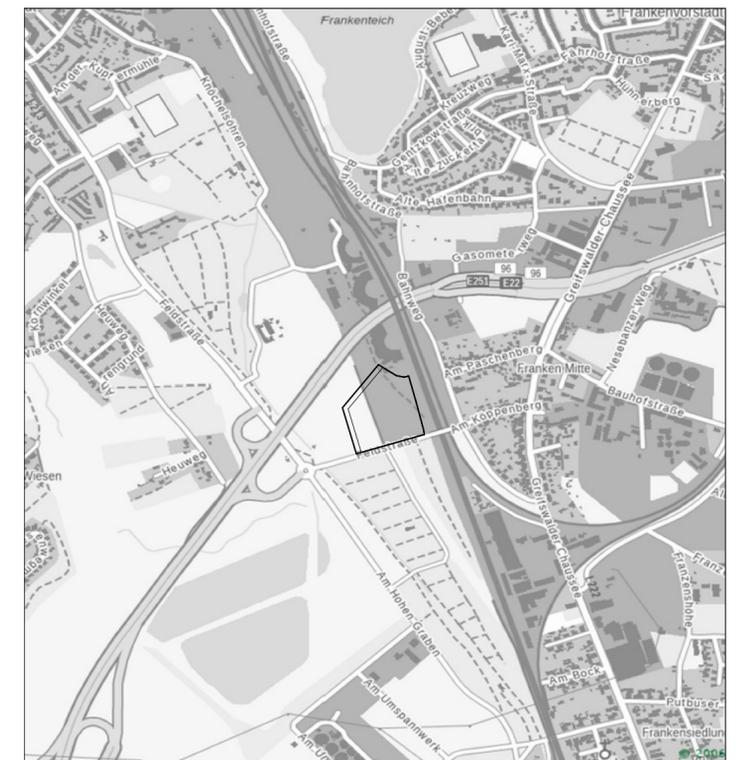
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und Bundesstraße 96" wird damit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den .....

Der Oberbürgermeister

Planzeichen	Erläuterungen
	Neubau Vorhaben
	Grünflächen
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23
	Standorte für erforderliche Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
	möglicher Bushaltepunkt

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96"



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

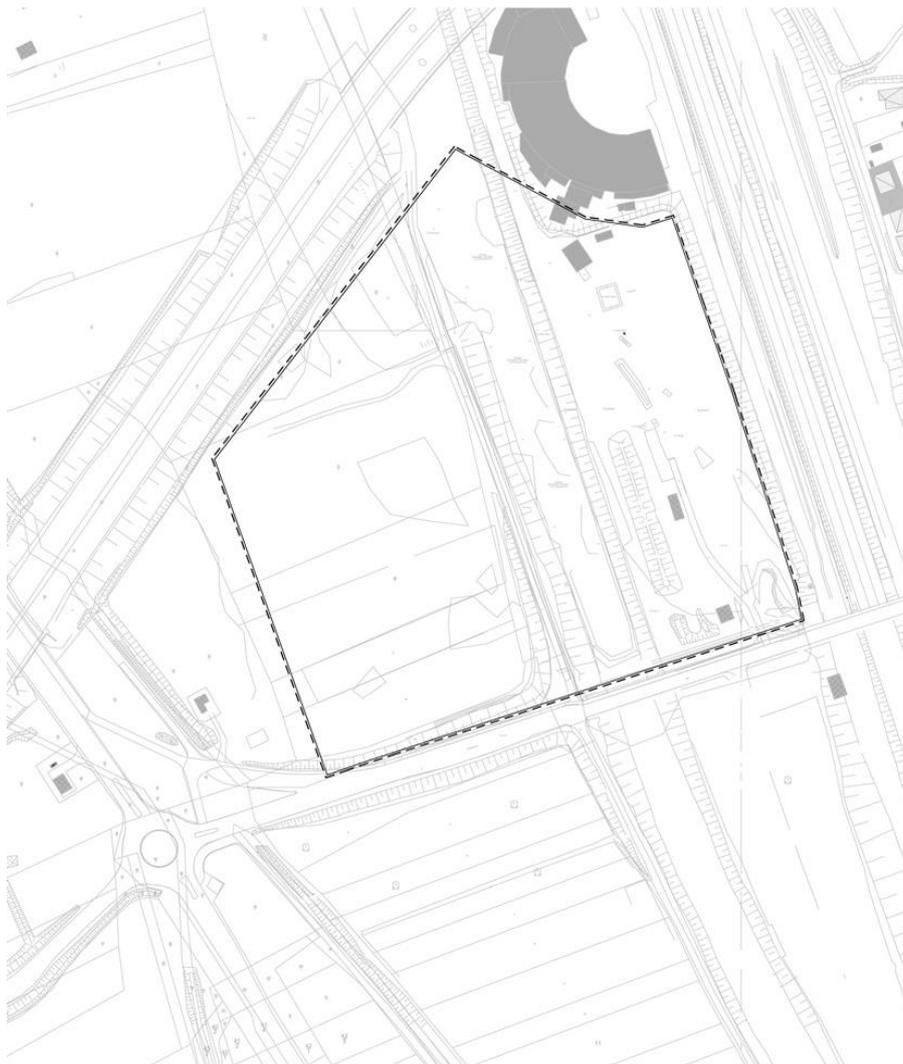
April 2024

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96"

Begründung zum Entwurf gemäß § 2a BauGB

April 2024

### Teil I: Begründung



**Hansestadt Stralsund:** Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Bearbeitung:

TEIL I: Freie Planungsgruppe Berlin GmbH | Giesebrechtstraße 10, 10629 Berlin

TEIL II: Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA | Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin

HANSESTADT STRALSUND  
BAUAMT, ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

## **Inhalt**

TEIL I – BEGRÜNDUNG.....	6
1 Anlass.....	6
1.1 Vorbemerkungen .....	6
1.2 Anlass und Ziele der Planung .....	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
1.4 Plangrundlage.....	9
1.5 Vorhabenträgerin .....	9
2 Übergeordnete Planungen .....	10
2.1 Vorgaben der Raumordnung .....	10
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ...	10
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	12
2.2 Flächennutzungsplan.....	13
2.3 Landschaftsplan.....	13
2.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund.....	14
2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	15
2.6 Entwicklungsbereich Lokschuppenareal.....	16
3 Städtebauliche Ausgangssituation .....	18
3.1 Umgebung des Plangebietes.....	18
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes .....	18
3.3 Erschließung .....	19
3.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung.....	20
3.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz .....	21
3.6 Immissionen.....	21
3.7 Baugrund und Altlasten.....	22
4 Planung .....	24
4.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben.....	24
4.2 Begründung des Standortwechsels .....	25
4.3 Flächenbilanz.....	27
4.4 Art der baulichen Nutzung .....	27
4.5 Maß der baulichen Nutzung.....	32
4.5.1 Grundflächen baulicher Anlagen, Geschossfläche .....	32
4.5.2 Höhe baulicher Anlagen .....	33
4.6 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	36

4.7	Erschließung .....	37
4.7.1	Verkehrliche Erschließung .....	37
4.7.2	Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens .....	39
4.8	Immissionsschutz.....	40
4.8.1	Immissionen.....	40
4.8.2	Emissionen .....	40
4.9	Grünordnung und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	42
4.9.1	Dachbegrünung .....	43
4.9.2	Pflanzungen.....	43
4.9.3	Maßnahmenfläche für Zauneidechsen .....	44
4.9.4	Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten .....	45
4.9.5	Festsetzung zum Boden- und Grundwasserschutz .....	46
4.10	Ver- und Entsorgung .....	46
4.10.1	Hauptversorgungsleitungen.....	47
4.10.2	Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung .....	47
4.10.3	Löschwasserversorgung.....	47
4.10.4	Umgang mit Niederschlagswasser .....	47
4.10.5	Energieversorgung .....	48
4.10.6	Telekommunikation und Daten .....	48
4.10.7	Müllentsorgung und Wertstoffeffassung .....	48
4.11	Örtliche Bauvorschriften .....	49
4.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	49
4.13	Hinweise.....	49
4.13.1	Wasserabfluss .....	49
4.13.2	Bodendenkmale.....	50
4.13.3	Bodenschutz, Altlasten .....	50
4.13.4	Kampfmittel.....	50
4.13.5	Versorgungsleitungen.....	51
4.13.6	Artenschutz.....	51
4.13.7	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten .....	51
4.13.8	DIN-Vorschriften .....	51
4.14	Städtebauliche Vergleichswerte .....	51
4.15	Einteilung der Straßenverkehrsflächen .....	52

5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	53
5.1	Nutzungen und Bebauung .....	53
5.2	Umweltrelevante Belange .....	53
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	54
7	Verfahrensablauf .....	54
8	Rechtsgrundlagen .....	54
9	Fachgrundlagen.....	54
10	Textliche Festsetzungen.....	56
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	56
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	57
10.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	58
10.4	Erschließung .....	59
10.5	Grünordnung .....	59
10.6	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	59

## **TEIL I – BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass**

#### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt hat auf einer Fläche von rund 39 km<sup>2</sup> mit Stand Dezember 2022 rund 59.300 Einwohner.

#### **1.2 Anlass und Ziele der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Möbelmärkten – eines Möbelvollsortimenters sowie eines Möbeldiscounters – am Standort Feldstraße 1-3 geschaffen werden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat in ihrer Sitzung am 1. Oktober 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ aufzustellen (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345). Mit diesen Planungen sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigten Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> und dem Möbeldiscounter Mömax mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort südlich der Werftstraße geschaffen werden. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden drei Fachbeiträge – eine einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse, eine Verkehrsanalyse und eine Analyse zu visuellen Auswirkungen – erarbeitet, deren Ergebnisse auf eine eher ungünstige Standortwahl hindeuteten. Neben verkehrlichen Gründen sprachen auch städtebauliche und stadtgestalterische Gründe für die Umsetzung des Vorhabens nun an einem alternativen Standort.

Der ursprüngliche Standort für die Ansiedlung der Möbelmärkte an der Greifswalder Chaussee verfolgte eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf einem begrenzten Flächenpotenzial, wobei es sich dabei nicht um einen integrierten Standort im Sinne des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) M-V handelte. Bei der weiteren Projektkonkretisierung, Baumasnahmenentwicklung und Betrachtung des Verkehrsaufkommens zeigten sich nachteilige Auswirkungen, die eine Alternativprüfung veranlassten. Im Ergebnis erfolgte der Wechsel an einen baulich vorgenutzten Standort benachbart zu den Ortslagen der Frankenvorstadt. Ausschlaggebend dafür waren folgende verkehrliche, stadtgestalterische und städtebauliche Gründe.

- Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs auf der Hauptverkehrsstraße Greifswalder Chaussee und im Kreuzungsbereich mit der B 96 sowie eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in und um die Altstadt im Einzugsbereich des Werftkreises sollen vermieden werden.
- Der neue Standort weist eine sehr gute, kurze Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B 96) auf. Die anliegende Hauptverkehrsstraße verfügt am neuen Standort aber über deutlich größere Leistungsfähigkeitsreserven. Die vorhandenen, geringeren Reserven in der Greifswalder Chaussee bleiben erhalten und können Verkehrssteigerungen in Folge weiterer städtebaulicher Entwicklungen, wie die geplante Wohnungsbauentwicklung im

Süden der Stadt, auffangen, ohne dass die Kapazitätsgrenzen in der Greifswalder Chaussee erreicht oder überschritten werden.

- Der an die begrenzte Grundstücksgröße angepasste massive Baukörper fügt sich am Standort und in das Siedlungsbild, das an der Hauptzufahrtsachse Frankendamm in die Historische Altstadt von sensibler stadtgestalterischer Bedeutung ist, nicht ein.
- Die Lage in zweiter Reihe, Grundstücksgröße und Flächenzuschnitt erschweren die Einbindung und Funktionsverflechtung des Vorhabens mit seinem Umfeld, so dass die hier angestrebte städtebauliche Ordnung nicht angemessen umsetzbar ist.

Der neue Standort auf dem Gelände zwischen der B 96 (Rügenzubringer) und der Feldstraße, westlich der Gleisanlagen, entspricht ebenfalls den Anforderungen, die die Hansestadt Stralsund sowie die Vorhabenträgerin an die geplante Ansiedlung des Möbelmarkts stellen. Durch die Lage direkt an der B 96 ist die Fläche auch regional verkehrlich hervorragend angebunden. Auch für die touristischen Verkehrsströme ist die Sichtbarkeit des Standortes aus dem überörtlichen Straßennetz gewährleistet.

Gleichzeitig ermöglicht die im Vergleich erhöhte Grundstücksgröße von nun rund 4,4 ha in Verbindung mit der dadurch ermöglichten horizontalen Anordnung der erforderlichen Lagerflächen die Errichtung von im Vergleich zum vorherigen Standort niedrigeren Gebäudehöhen (drei statt vier Geschosse). Dies zieht geringere visuelle Auswirkungen auf das Stadtbild nach sich. Durch die Lage südlich der B 96 gliedert sich der Baukörper großmaßstäblich in die bereits prägende Gewerbebebauung – die Werfthalle im Osten, die Störtebeker-Brauerei im Südosten – ein und beeinträchtigt den Blick vom Rügenzubringer auf die Altstadt nicht. Damit werden die besonderen gestalterischen Anforderungen an diesen Standort an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße im Grundsatz berücksichtigt.

Zugleich erscheint der Standort an der Feldstraße aus denkmalpflegerischer Sicht der Hansestadt vorteilhaft: Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet wird nicht nur das brachliegende Gelände in seiner Gesamtheit erschlossen, sondern als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert, so dass fehlende Folgeinvestitionen zur erwünschten baulichen Umnutzung und Ertüchtigung des unmittelbar angrenzenden Lokschuppenareals realistischer werden. Die für das Vorhaben geplante Erschließungsstraße kommt durch ihre Verlängerung auch der verkehrlichen Anbindung der Lokschuppen und ihres Umfelds zugute.

Über einen Infrastrukturkostenzuschuss wird die Errichtung einer Fußgänger- und Radwegebrücke als Verbindung zwischen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt mit Anschluss an den Norden des Lokschuppenareals im Grundsatz ermöglicht. Damit wird nicht nur die innerstädtische Vernetzung über die Bahngleise hinweg insgesamt deutlich verbessert, sondern auch der Standort der Lokschuppen selbst an den Siedlungsbereich angeschlossen bzw. fußläufig erreichbar. Dies ist letztlich zwingende Voraussetzung für alle künftigen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen an diesem Standort.

Aus diesen Gründen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund die Änderung des Standortes für die Realisierung des Vorhabens mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ in ihrer Sitzung am 18.11.2021 bestätigt und das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) eingeleitet (Beschluss-Nr. 2021-VII-09-0706).

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“, die in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags das Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teils als Grünfläche, teils als Bahnanlage kann diese Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst und parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert werden müssen. Mit dem 24. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan soll der Bereich nun entsprechend den Zielen des Vorhabens als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist dabei einbezogen.

Die Durchführung des Vorhabens und der dafür notwendigen Erschließung wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Vorhabenträgerin geregelt. In diesem Vertrag wird außerdem der Zeitrahmen für die bauliche Umsetzung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vereinbart.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das Vorhabengebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen und im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk.

Die Flächen des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 5,2 ha umfassen folgende Flächen der Gemarkung Stralsund:

- Flur 54, Flurstücke 8/3 (tlw.), 6 (tlw.) und 4/7 (tlw.),
- Flur 53, Flurstücke 3/4 (tlw.), 3/5 (tlw.), 16/15 (tlw.), 18/5 (tlw.), 19/4 (tlw.), 20/2 (tlw.), 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.), 18/2 (tlw.), 16/5 (tlw.) und
- Flur 44, Flurstücke 1(tlw.) und 2 (tlw.).

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Bahngelände,
- im Süden durch die Feldstraße,
- im Nordwesten durch die Bundesstraße B 96
- im Norden durch den Lokschuppen 3 und
- im Westen durch eine ruderalisierte Brachfläche mit Gehölzbestand am Hohen Graben.

Bereits mit dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die nördliche Grenze des Geltungsbereichs zum Lokschuppenareal gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig angepasst.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) sowie der Hansestadt Stralsund. Kleinere Grundstücksanteile anderer Eigentümer werden derzeit durch die öffentliche Hand erworben.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ihrerseits den Erwerb sämtlicher für die Planumsetzung erforderlicher Flächen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist die Zusammenlegung und Neuordnung von Grundstücken beabsichtigt.

### **1.4 Plangrundlage**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte (DSGK) der Hansestadt Stralsund mit Automatisiertem Liegenschaftskataster (ALKIS) und der integrierte Lage- und Höhenplan mit Grenzen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke-Meißner-Schönemann vom 8. Februar 2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### **1.5 Vorhabenträgerin**

Vorhabenträgerin und Bauherrin ist die Löwengrund Immobilien GmbH, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Vorgaben der Raumordnung**

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

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

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016) erlassen. In diesem sind die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung niedergelegt, die vor dem Hintergrund der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 im Folgenden dargestellt werden. Von Relevanz sind vorrangig die Ziele und Grundsätze des Kapitels 4.3.2 – Einzelhandelsgroßprojekte.

Um diesen nicht zu widersprechen, sind insbesondere das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie ggf. das Integrationsgebot zu berücksichtigen.

#### **Konzentrationsgebot**

Ziel (1) definiert folgendes:

*Ziel 4.3.2 (1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)*

Gemäß LEP M-V 2016 bilden die Hansestadt Stralsund und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein gemeinsames Oberzentrum. Mit den angrenzenden Nachbargemeinden bildet Stralsund als Kernstadt einen gemeinsamen Stadt-Umland-Raum. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

#### **Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot**

Ziel (2) besagt, dass die Kaufkraftbindung eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf:

*Ziel 4.3.2 (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet auch ein Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Hierauf bezieht sich ebenfalls der zweite Absatz des Ziels 4.3.2 (4) des Integrationsgebotes für Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben:

*Ziel 4.3.2 (4) Abs. 2: Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt*

*/ das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind  
(Einzelfallprüfung erforderlich).*

Gemäß LEP 2016 haben Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten. Zum spezialisierten, höheren Bedarf zählen gemäß LEP 2016 auch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs. Da das Kernsortiment Möbel dem langfristigen Bedarf zuzuordnen ist, sind großflächige Möbelhäuser nur in Oberzentren planerisch gewünscht, die Oberzentren übernehmen im Sortiment Möbel eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Oberbereiche. Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen somit den Vorgaben des Kongruenzgebotes. Der maßgebliche Verflechtungsbereich des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund / Greifswald umfasst gem. LEP 2016 die Mittelbereiche von Stralsund und Greifswald sowie die der Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Demmin, Grimmen und Wolgast.

Das in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung GMA von 2020, die durch die ergänzende Schreibtisch-Stellungnahme von 2023 in seinen Aussagen bestätigt wurde, fachgutachterlich ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens reicht nur an einer Stelle über den definierten Oberbereich hinaus, dies betrifft die Gemeinden Schlemmin (ca. 300 EW) und Trinwillershagen (ca. 1.130 EW). Die Mittelbereiche von Wolgast und Anklam werden durch das Vorhaben gar nicht tangiert. Da sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die nördliche Hälfte des Verflechtungsbereichs beschränkt und für das Vorhaben ein Anteil der Streuumsätze i.H.v. 13 – 14 % anzunehmen ist, wird der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes durch die Größe des Vorhabens nicht wesentlich überschritten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten infolge der Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Von den teilweise hohen, zweistelligen Umsatzumverteilungswirkungen werden nur untergeordnete Teilsortimente von Mehrbranchenbetrieben oder einzelne, nicht strukturprägende Einzelhandelsbetriebe betroffen sein. Im Möbelkernsortiment hingegen sind an dezentralen und Ergänzungsstandorten im Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund wettbewerbliche Auswirkungen und die (ggf. vorübergehende), z.T. erhebliche Beeinträchtigung von Einzelbetreibern nicht auszuschließen. Ergänzungs- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Stadtrandlagen stellen allerdings keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Das Kongruenzgebot wird eingehalten, dem Beeinträchtungsverbot wird entsprochen.

### **Integrationsgebot**

*Ziel 4.3.2. (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten*

*Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.*

Als städtebaulich integriert i.S.d. LEP 2016 gilt ein Einzelhandelsstandort, wenn er „in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, z.B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Dieser Definition der städtebaulichen Integration entspricht das Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. Die Planung erfüllt jedoch die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands als Ansiedlung in städtebaulicher Randlage, die mit Satz 2 des oben zitierten Ziels 4.3.2 (4) ermöglicht wird, da

- keine anderen geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Entscheidend für die Lagegunst des Vorhabenstandorts sind hier insbesondere die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 96, die sehr schwach ausgeprägte Lärmsensibilität der Umgebung durch die abgerückte Wohn- und sonstig schützenswerte Bebauung sowie die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich Blickbeziehungen zur geschützten Stadtansicht der historischen Altstadt Stralsunds. Hinzu kommt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Umgriff des Lokschuppenareals, die zusammen mit der Vorhabenentwicklung im Plangebiet erhebliches Potenzial für Synergien u.a. hinsichtlich Erschließung hat. Ein Standort mit vergleichbaren Vorteilen, in vergleichbarer Flächengröße und -verfügbarkeit sowie vergleichbarer Erreichbarkeit ist in Stralsund nicht gegeben;
- eine Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz und eine in der Gesamtschau bereits heute gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Fahrradverkehr gegeben ist. Der Standort ist in das städtische Radwegenetz eingebunden. Die weitere verkehrliche Ertüchtigung ist Gegenstand aktueller städtischer Planungen (s. Kap. 2.6), auf die auch das Vorhaben eine Impulswirkung entfaltet.
- Der Vorhabenstandort befindet sich benachbart zur Wohnsiedlung Am Paschenberg in der Frankenvorstadt.

Den Ausnahmekriterien zum Integrationsgebot kann damit entsprochen werden. Im Falle der Planumsetzung und der weiteren Entwicklung des Bereichs wird der Standort auch in städtebaulicher Hinsicht als zunehmend integriert zu beurteilen sein.

### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsprogramms. Auch nach dem RREP VP ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele des RREP von Bedeutung:

- *3.2.1 (1) Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.*
- *3.2.2 (2) Das Oberzentrum Stralsund-Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.*
- *4.1 (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung an Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.*
- *Ziel 4.3.1 (1) Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald [...] ist als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten.*
- *Ziel 4.3.2 (1) Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.*

Somit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erneut beteiligt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000 und in Kraft seit 12.08.1999, stellt den westlichen Teil des das Plangebiet als Grünfläche und den östlichen Teil als Bahnfläche dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Das Vorhaben steht den Darstellungen des FNP entgegen, so dass diese den Planungszielen angepasst werden müssen. Mit der 24. Flächennutzungsplanänderung wird eine Anpassung der Flächendarstellungen auch für das Areal südlich der B 96 zwischen Feldstraße und Bahntrasse, das dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 entspricht, vorgenommen. Geplant ist hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (*nicht zentrenrelevant*), *Möbelmärkte*.

Mit Wirkung vom 08.11.2023 wurde die Bahnfläche innerhalb des Geltungsbereichs vollständig von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flächen und ihre verbleibenden Anlagen unterliegen somit ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

## **2.3 Landschaftsplan**

Ausführungen zum geltenden Landschaftsplan erfolgen im Umweltbericht.

**Hansestadt Stralsund:** Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Seine Darstellung wird parallel zum Flächennutzungsplan angepasst. Die Teilfläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 wird zukünftig als Baugebiet dargestellt.

## **2.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) aufgestellt, das als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist. Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 21.10.2021 als Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt sowie dem Stadt-Umland-Raum bestätigt.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung wurden formuliert:

### **Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund**

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf,
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.

### **Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage**

- Stärkung der Stralsunder Altstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes,
- Schaffung von Investitionssicherheit in der Stralsunder Altstadt.

### **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungslagen**

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West/der Nahversorgungslagen Frankenvorstadt, Hans-Fallada-Straße, Grünhufe, Carl-Heydemann-Ring, Tribseer Vorstadt und Negast durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels,
- räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen,
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung in den Mitgliedsgemeinden.

### **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund**

- Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umland und deren Steuerung.

Hierauf basierend erfolgt die Festlegung eines Standortkonzeptes. Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb des Stadt-Umland-Raumes als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgte eine Einordnung der beste-

henden Einkaufslagen des Stadt-Umland-Raumes Stralsund in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren wurden sogenannte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Die zentralen Versorgungsbereiche wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2008 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation im Stadt-Umland-Raum Stralsund definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer dreistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum) kategorisiert.

In den Warenssegmenten Hausrat, Einrichtung, Möbel und im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf wird im SUR von einem Kaufkraftzuwachs i.H. von 3,7 bzw. 3,2 Mio. € ausgegangen. Das derzeitige Angebot im Möbelsektor ist demnach vorwiegend durch mittelgroße Anbieter mit einfachem bis discountorientiertem Sortiment geprägt; ein modernes Einrichtungshaus ist in der Region bislang nicht vorhanden. Die Hansestadt Stralsund strebt gemäß REHK eine quantitative und qualitative Verbesserung des Möbelangebotes im gemeinsamen Oberzentrum mit Greifswald an. Das ursprünglich als Standort für das Vorhaben vorgesehene, innerstädtische Grundstück zwischen Werftstraße und B 96 wurde im REHK als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen und als Potenzialfläche für ein Einrichtungshaus benannt. Das Vorhaben ist somit im REHK inhaltlich verankert.

Im Zusammenhang mit der weiteren Konkretisierung des Vorhabens erfolgte aus verkehrlichen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen der Wechsel des Vorhabenstandorts zum jetzt vorgesehenen Grundstück zwischen Feldstraße und B 96 (vgl. Kapitel 1.2). Der Standortwechsel ist in diesem Punkt als Fortschreibung und Konkretisierung des REHK zu sehen.

## **2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wurde ein Katalog Klimaschutzmaßnahmen benannt, deren Berücksichtigung auch bei der Planung und Konzeption von Vorhaben empfohlen ist.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden.

Die im Klimaschutzkonzept benannten Maßnahmen werden in der Fortschreibung der Objektplanung kontinuierlich geprüft. Ihre angemessene Umsetzung wird mitunter im Bebauungsverfahren und durch andere rechtliche Instrumente angestrebt. Zu den Aspekten, die in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden, zählen insbesondere

- nachhaltige Heiz- und Energiesysteme und die Schaffung der Voraussetzung für die Nutzung von Fernwärme,
- die vorhandene und weiter zu stärkende Anbindung an das Fahrradrouthenetz und den Busverkehr,
- die Optimierung des Neubaus nach energetischen Gesichtspunkten.

## **2.6 Entwicklungsbereich Lokschuppenareal**

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt perspektivisch die bauliche Entwicklung des sogenannten Lokschuppenareals, von dem auch das für die Möbelmärkte vorgesehene Grundstück ein Teil ist.

Dieses Gelände des ehem. Bahnbetriebswerks wurde von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel übernommen, den Erhalt der denkmalgeschützten Lokschuppen zu erreichen. Allerdings stehen derzeit die erkennbar erheblichen Investitionskosten für die notwendige Erhaltung und Sanierung der Lokschuppen, die Altlasten aus jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung und die fehlende Erschließung einer schnellen Abhilfe entgegen. Die Bahngleise im Westen wie Osten schneiden den Bereich sowohl von der Tribseer Vorstadt, als auch der Frankenvorstadt vollständig ab.

Mit der Ansiedlung der Möbelmärkte mit überregionalem Einzugsbereich würde das Gelände insgesamt erschlossen und als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass Folgeinvestitionen zur baulichen Umnutzung der Lokschuppen realistisch werden könnten. Mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Erschließungsstraße lassen sich die Lokschuppen verkehrstechnisch gut an die Feldstraße anbinden. Mit der Errichtung einer Fußgänger-/Radwegebrücke als Verbindung zwischen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt mit Anschluss auch an das Lokschuppenareal würde die innerstädtische Vernetzung über die Bahngleise hinweg insgesamt verbessert und auch der Standort der Lokschuppen an den Siedlungsbereich angeschlossen (d.h. fußläufig erreichbar). Die Erreichbarkeit ist eine wesentliche Voraussetzung für alle öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Lokschuppen (Veranstaltungs-/ Ausstellungs-/ Sport- und Freizeitnutzungen).

**Hansestadt Stralsund:** Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



Abb. 1: Vorentwurf des städtebaulichen Konzepts für das Lokschuppenareal (Hansestadt Stralsund)

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Das Vorhabengebiet liegt etwa 2 km südlich der Stralsunder Altstadt und in etwa 1 km Entfernung zum Strelasund. Das unmittelbare Umfeld des Bauvorhabens ist überwiegend durch Anlagen der Verkehrsinfrastruktur einschließlich der drei Lokschuppen geprägt, die teilweise aufgelassen und derzeit ohne Funktion sind. Die Lokschuppen sind in äußerst schlechtem baulichen Zustand, insbesondere die beiden nördlich der B 96 gelegenen Lokschuppen 1 und 2. Im weiteren Umfeld entlang des Hohen Grabens nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Kleingartenanlagen und weitere Grünflächen. Östlich in rund 50 m Entfernung beginnt das Wohngebiet Am Paschenberg, das maßgeblich durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt ist.

Des Weiteren befinden sich südlich und südwestlich des Plangebiets großflächige Infrastruktur- und Gewerbestandorte, darunter die Biomethananlage der SWS Natur GmbH, die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH, die Autowerkstatt Auto Younes, in östlicher Richtung der Maritime Industrie- und Gewerbepark Volkswerft und die Störtebeker Braumanufaktur GmbH.

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

Das Plangebiet im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit einer Gesamtfläche von etwa 5 Hektar ist hinsichtlich seiner Nutzungshistorie zweigeteilt.

Seine östliche Teilfläche war Standort von Gleisanlagen im Zufahrtsbereich des Bahnhofes Stralsund. Dieser Bereich lag südlich der Lokschuppen, die für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten genutzt wurden. Westlich des Lokschuppens 3 verlief ein Gleis aus nördlicher Richtung, das weiter südlich zurück auf die Bahnstrecke führte; unmittelbar südlich dieses Lokschuppens lagen Abstell- und Wartungsgleise mitsamt den zugehörigen technischen Anlagen. Das Gebiet ist von den Bahnanlagen weitestgehend beräumt, von den technischen Anlagen finden sich jedoch noch Fundamente und sonstige bauliche Reste. Teile des Geländes sind mit Schotter und Bauschutt bedeckt.

Die spezifische Historie des Plangebiets ist insbesondere in Hinblick auf seine umweltrechtliche Bewertung und die Berücksichtigung von Umweltbelangen im Bebauungsplanverfahren von Interesse. Eine detaillierte Betrachtung der Historie erfolgt im Umweltbericht.

Das Gelände ist insbesondere in diesem Teilbereich stark zergliedert und von unterschiedlichen Geländehöhen geprägt, die teils mit Böschungen und Stützmauern einhergehen. Die Umsetzung des Vorhabens macht die weitgehende Einebnung des Geländes erforderlich.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein umfassendes Bodengutachten erarbeitet. Im Rahmen dessen werden auch wahrscheinliche Schadstoffbelastungen des Bodens untersucht.

Ein Teil der künftig für das Vorhaben vorgesehenen Flächen im Umfang von 27.000 m<sup>2</sup> war entsprechend der Nutzungshistorie als Eisenbahnbetriebsfläche gewidmet. Mit Freistellungsbescheid vom 08.11.2023 (Az. 571pf/017-2022#018) wurde auch diese Teilfläche des Flurstücks 8/3 der Flur 54 Gemarkung Stralsund von den Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit aus dem Fachplanungsprivileg in die kommunale Planungshoheit entlassen.

Die Flächen des Plangebiets sind weitgehend ungenutzt und teils mit Buschwerk sowie kleinen Bäumen bestanden. Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrechtlichen Belange werden im Rahmen des Umweltberichts umfassend untersucht und bewertet.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets unmittelbar an der Feldstraße wird der in seiner Geländehöhe abfallende Bereich einschließlich der bestehenden Gleisanlagen von nur in diesem Bereich oberirdisch aufgeständerten Versorgungsleitungen gequert. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen erhalten bleiben. Ausführliche Angaben zu Leitungsverläufen finden sich im Kapitel 4.10 (Ver- und Entsorgung).

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 96 (sog. Rügenzubringer) und ist über die Abfahrt Feldstraße, die unmittelbar westlich des Plangebiets liegt, an das regionale Straßennetz angebunden. Rügen ist über die Bundesstraße B 96 direkt zu erreichen. Durch den Anschluss der B 96 an die Autobahn A 20 besteht weiterhin eine überregionale Verbindung.

Das Plangebiet selbst grenzt an die Feldstraße südlich der B 96 und wird von dieser aus erschlossen. Es ist beabsichtigt, das nördlich liegende Lokschuppenareal ebenfalls über die im Zuge der Planumsetzung neu anzulegenden Erschließungsanlagen zugänglich zu machen.

Die Fahrradinfrastruktur im Umfeld des Plangebiets wurde in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Entlang des Bahnwegs östlich der Bahngleise verläuft eine Fahrradstraße als Bestandteil der Fahrradrouten zwischen Altstadt und Andershof, entlang der Feldstraße führt der Radweg zur Tribseer Vorstadt. Damit bindet sich der Standort in das städtische Radwegenetz ein. Es ist zudem beabsichtigt, als direkte Fahrradanbindung zwischen der Frankenvorstadt und Tribseer eine Fahrrad- und Fußgängerbrücke in Höhe der Siedlung an der Alten Zuckerrfabrik (Bahnhofstraße/Bahnweg) zu errichten, die insbesondere der städtebaulichen Entwicklung und Standortbildung des bislang nicht genutzten Lokschuppenareals dienen soll. Das Brückenbauwerk wird derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen „Paschenberg“ und „Brauerei“ befinden sich von der geplanten Zufahrt zum Vorhaben rund 500 m entfernt in der Greifswalder Chaussee und werden von den Linien 3, 9 und 60 bedient.

Die Andienung des Vorhabens über die Feldstraße durch den Busverkehr ist konkret beabsichtigt. Im Nahverkehrsplan, der im April 2022 vom Kreistag beschlossen wurde, ist eine Linienführung über die Feldstraße als Korridor für ein Linienangebot bereits aufgenommen. Die Einrichtung der Haltestellen liegt im Aufgabenbereich der Hansestadt Stralsund als Straßenbaulastträger, während für die Andienung der Haltestelle im Linienverkehr die VRR Verkehrsgesellschaft durch entsprechende Beauftragung durch den Landkreis zuständig ist. Das Vorhabengrundstück wird durch einen Wald und ein geschütztes Feuchtbiotop von der Feldstraße abgeschirmt. Deshalb wird die Busandienung über die neue Erschließungsstraße erfolgen, die später bis auf das Lokschuppenareal erweitert werden soll. Unmittelbar westlich der Hauptzufahrt für die Kunden der geplanten Möbelmärkte sind je Fahrtrichtung ein Bushaltepunkt mit einem jeweils abgesenkten Bordsteinbereich vorgesehen. Zusätzlich ist eine temporäre Wendemöglichkeit für die Linienbusse im Endbereich der festgesetzten öffentlichen Straße vorzusehen, die zum noch unbestimmten Zeitpunkt des Weiterbaus der Erschließungsstraße nach Norden von dieser überplant und somit wieder entfallen wird.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Andienung sind somit gegeben. Alle bei Umsetzung des Vorhabens entstehenden Verpflichtungen der Vorhabenträgerin sind abzustimmen und im Durchführungsvertrag zu regeln.

### **3.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet selbst verfügt aufgrund seiner Nutzungshistorie über keine adäquate technische Erschließung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ermittelt, dass seitens der Unternehmen Deutsche Telekom, Vodafone GmbH, 50Hertz Transmission GmbH, E.ON und e.dis keine Leitungen und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Stralsund befindet sich entlang des östlichen Abschnitts der südlichen Kante des Geltungsbereichs parallel zur Feldstraße eine Rohrtrasse für Telekommunikationsleitungen.

Die REWA ist Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW). Das Plangebiet ist medientechnisch (Trink-, Schmutz- und Regenwasser) nicht erschlossen.

Nördlich des Kreisels Feldstraße befinden sich an der Westseite der Feldstraße ein Abwasserpumpwerk (APW) der REWA mit Anschluss in Richtung Norden an die Tribseer Vorstadt und Anschluss in Richtung Osten an die Kläranlage. An der Ostseite der Feldstraße verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung.

Trinkwasserleitungen der REWA liegen an Westseite der Feldstraße und Nordseite des Straßenabschnitts vom Kreisel bis Paschenbergbrücke. Die Trinkwasserleitung mittig auf den Flächen südlich der B 96 (Flurstück 3/4) wurde gekappt und ist funktionslos.

Im Plangebiet sind keine Freigefälleleitungen oder Druckrohrleitungen für die Regenwasserentsorgung vorhanden. Als Vorflut käme deshalb nur der westlich angrenzende Hohe Graben (Graben 6) in Betracht. Seine Aufnahmekapazität ist derzeit erschöpft, derzeit erarbeitet die Verwaltung Planungen zur Ertüchtigung und Erhöhung der Kapazität.

Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung für den von der Stadt abzusichernden Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Im „Lageplan der Löschwasserbedarfsflächen für die Hansestadt Stralsund“ sind die Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 bisher nicht als Bedarfsflächen gekennzeichnet. In einem Brandfall wäre die Nutzung der umliegenden Hydranten möglich. Der Hydrant am Abwasserpumpwerk an der Feldstraße kann die Löschwasserbereitstellung in einem Umkreis von 300 m sichern.

In einem deutlichen Abstand zur Nordseite der Feldstraße im Abschnitt vom Kreisel bis Paschenbergbrücke verläuft eine grundbuchlich gesichert Sulfatablaufleitung aus Lüssow mit parallel verlegtem Steuerkabel. Diese darf nicht überbaut werden.

Westlich des Plangebiets entlang des Straßenzugs Feldstraße / Am Hohen Graben verläuft eine Fernwärmeleitung. Diese kann in Hinblick auf die Versorgung des Vorhabens mit Wärme grundsätzlich genutzt werden.

### **3.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz**

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern definiert die landesweiten Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen).

Der Geltungsbereich gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, welches neben den in Schmelzwasserabflussrinnen liegenden Flusstalmooren nur eine geringe Vielfalt weiterer gliedernder Landschaftselemente aufweist. Auf den lehmigen bis sandigen Grundmoränenbereichen liegen ausgedehnte Ackerflächen, vereinzelt treten kleine bis mittelgroße Waldgebiete auf. Nach Naturräumlicher Gliederung im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern gehört das Stadtgebiet von Stralsund innerhalb der Vorpommerschen Lehmplatten als Großlandschaft zur Landschaftseinheit der Lehmplatten nördlich der Peene.

Der an das Plangebiet angrenzende Strelasund besitzt als eigene Landschaftseinheit eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes.

Das Plangebiet ist als Lebensraum durch die umgebenden teilweise auf Dämmen und Einschnitten verlaufenden Verkehrsstrassen (Straße und Bahn) begrenzt. Es handelt sich komplett um ungenutzte, ruderal geprägte Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gibt es im Geltungsbereich nicht, Jedoch befinden sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope, insbesondere Gehölzbiotope und ein Feuchtbiotop. Weitere Erläuterungen dazu enthält der Umweltbericht.

Für die Ermittlung der artenschutzfachlichen Betroffenheit wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse sich zusammen mit weiteren Erläuterungen zur umweltfachlichen Betroffenheit im Umweltbericht befinden.

### **3.6 Immissionen**

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der umgebenden Verkehrsanlagen, insbesondere dem breiten Verlärmungsband der B 96, ausgesetzt. Es hat jedoch bei Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ einen lediglich geringeren Schutzanspruch.

Gemäß der Lärmkartierung<sup>1</sup> des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag  $L_{DEN}$ ) strahlt der Lärm der B 96 südlich fast über den gesamten Planungsraum hinweg. Bis auf den Bereich im Südosten sind am Tag im Geltungsbereich Wert zwischen 55 - 60 dB(A) anzunehmen. Im trassennahen Bereich steigen die Werte auf 60 bis 65 dB(A) und im nordwestlichen Bereich des Geltungsraums auf 65 bis 70 dB(A) an.

Nachts liegen die Werte bei 55 bis 60 dB(A) im trassennahen und 50 bis 55 dB(A) im trassenferneren Bereich. Im südöstlichen Bereich ist keine Belastung durch Lärm der B 96 zu erwarten.

Nur im Bereich der Bahnüberquerungen (auch ehemalige Trassen) gibt es beiderseits transparente Lärmschutzwände (Höhe ca. 3 m).

---

1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

Für die Hauptschienenstrecken der Deutschen Bahn AG werden vom Eisenbahnbundesamt (EBA)<sup>2</sup> vergleichbare Lärmkartierungen durchgeführt. Schienenstrecken privater Betreiber werden nicht kartiert. Untersucht werden Strecken innerhalb von Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr. Die in diesem Sinne berichtspflichtige Schienenstrecke verläuft unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005<sup>3</sup> zusammengestellt. Hier werden für Gewerbegebiete Richtwerte von 65 dB(A) Tag und 55 dB(A) Nacht angegeben. Demnach gehören die bundesstraßen- und schienennahen Bereiche zu den lärmbelasteten Gebieten.

Lärmempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind die von den vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen

- ca. 60 m entfernten Wohnhäuser östlich der Bahngleise und die
- ca. 50 m entfernten Kleingärten südlich der Feldstraße.

Weiterhin bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Staub, ebenfalls primär von den Bahngleisen und der Bundesstraße B 96 ausgehend.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um im Planfall das Erfordernis baulicher Schutzmaßnahmen zu ermitteln und ggf. Festsetzungen zu formulieren, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Untersuchungsgegenstand waren sowohl die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen als auch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen auf Schutzgüter innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.9 zusammengefasst.

### **3.7 Baugrund und Altlasten**

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch im Plangebiet sind in der Weichseleiszeit entstanden. Geologisch ist der Bereich nach den Geologische Karten M-V den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen. Die Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten liegt bei mehr als 10 m (LUNG-Kartenportal Umwelt). Ein Teil des Änderungsbereichs ist durch die bereits vorhandene Bebauung versiegelt. Auch die unversiegelten Bereiche (Brachflächen) sind durch die frühere anthropogen vorbelastet: Das Areal war ursprünglich teilweise bebaut bzw. durch Bahnanlagen genutzt. Die Bodenzusammensetzung wurde durch eine Baugrunduntersuchung (Baugrundinstitut Franke-Meißner GmbH, Stellungnahme vom 10.04.24) bestätigt.

Für die Bahnanlagen im Plangebiet und seinem Umfeld wurden in den 1990er Jahren im Rahmen mehrerer Gutachten im Auftrag der Deutschen Bahn (Gefahreinschätzungen in den

---

2 Eisenbahnbundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn.

3 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Jahren 1992, 1994, 1995, Detailuntersuchung 1998) Bodenkontaminationen ermittelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 liegen Altlastenverdachtsflächen (ALFV) u. a. im Bereich der Lokschuppen und südlich der Lokschuppen (Kohlebansen/Gefahrstofflager, Treibstofflager, Öllager, Güterwagenzerlegeplatz). Die vorliegenden Gutachten belegen teilweise sanierungsbedürftige Kontaminationen des Bahngeländes mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Begleitschadstoffen wie z. B. PAK. Über Sanierungen bzw. Sicherungen der ALFV liegen keine Unterlagen vor. Vor einer Nutzung im Bereich der ALFV bzw. baulicher Aktivitäten auf diesen ist eine Sanierungsuntersuchung bzw. -planung nach § 13 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu erstellen. Anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu behandeln.

Die vorhandenen Bodenkontaminationen sind voraussichtlich nur punktuell. Eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers besteht aller Voraussicht nach nicht, da der obere Grundwasserleiter gegenüber von der Oberfläche aus eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ist aufgrund der hohen Schutzfunktion der Deckschichten gering (vgl. Teil II Umweltbericht, Kap. 3.1.3).

Im Bebauungsplan sind die betroffenen Altlastenverdachtsflächen zusammenhängend als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) nachrichtlich übernommen.

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben**

Nach dem Standortwechsel beabsichtigt die Vorhabenträgerin Löwengrund Immobilien GmbH nunmehr, auf der bislang brachliegenden Fläche zwischen B 96, Feldstraße und der Eisenbahntrasse, ein Fachzentrum für zwei Möbelmärkte der Marken XXXLutz sowie Mömax zu errichten. Beide gehören zur Firmengruppe XXXLutz.

Geplant ist die Errichtung eines Hallenkomplexes mit einer Grundfläche (GR) von bis zu 16.000 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche (GF) von rund 42.800 m<sup>2</sup>.

Primäre Bestimmung der Flächen im Vorhaben ist die Nutzung als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für die Möbelmärkte in einem Umfang von 28.500 m<sup>2</sup>.

Die annähernd rechteckige Grundfläche des Vorhabens soll visuell durch die Einrückung des Eingangsbereichs sowie eine sich unterscheidende Fassadengestaltung beider Einrichtungshäuser erreicht werden. Die maximale Gebäudehöhe im zentralen Bereich beträgt 16,3 m über Gelände (ü GOK). Der rückwärtige, d.h. den Bahngleisen zugewandte Gebäudeteil beinhaltet die Hochregallager und Logistikeinrichtungen. Die maximal zulässige Höhe beträgt hier 15,8 m. Der zentrale Erschließungskern wird als Atrium ausgeführt und erreicht eine Höhe von bis zu 18 m.

Die erforderliche technische Infrastruktur sowie die Stellplatzanlage mit allen Erschließungsflächen soll durch beide Möbelmärkte gemeinsam genutzt werden, ebenso die Betriebslogistik auf der rückwärtigen Gebäudeseite.

Mit dem Bebauungsplan soll Planrecht ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der Möbelmärkte und der ihnen untergeordneten Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Hierunter zählen auch gastronomische Einrichtungen im Rahmen des Betriebs der Möbelmärkte.

Dem Vorhaben untergeordnete Werbeanlagen, wie beispielsweise Fahnenmasten, Beschilderungen und Werbepylone sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12d der Landesbauordnung im gesamten Sondergebiet zulässig, sofern sie eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

Davon unbenommen sind zulässig:

- innerhalb der Fläche „b“ eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von bis zu 20 m ü GOK. Die Vorhabenplanung sieht in dieser Fläche die Umsetzung einer Plastik in Form eines roten Stuhls vor, die der Repräsentation der Unternehmensmarke der Grundstückseigentümerin dient,
- innerhalb der Fläche „c“ eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m ü GOK. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Werbepylons.

Im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ist die Erarbeitung eines Werbeanlagenkonzepts vorgesehen, durch das eine verträgliche Dimensionierung und Ausgestaltung der Werbeanlagen sichergestellt wird und das spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorliegen muss. Die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Werbeanlagenkonzepts und dessen Umsetzung ist im Durchführungsvertrag zu verankern.

Darüber hinaus sind keine weiteren baulich und funktional eigenständigen Baukörper geplant. Sämtliche Nebenanlagen sind dem Betrieb der Möbelmärkte untergeordnet.

Ferner werden durch die Festsetzung einer am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Grundlagen für die Erschließung auch des nördlich gelegenen Bereichs um die Lokschuppen geschaffen. Dieses Areal ist für eine städtebauliche Entwicklung mittelfristig vorgesehen, wobei Synergieeffekte der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genutzt werden sollen (vgl. Kapitel 5.1 zu Auswirkungen der Planung).

Damit schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der Möbelmärkte von der südlich angrenzenden Feldstraße über die neue Erschließungsstraße, sowohl hinsichtlich ihres Geschäftsbetriebs wie auch ihrer Kundenverkehre.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist eine weitgehende Angleichung des Geländeneiveaus vorgesehen. Gegebenenfalls kann im weiteren Verfahren eine einheitliche Geländeoberkante festgesetzt werden. Die Regelung der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch textliche Festsetzung.

Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ ausgewiesen werden, was eine vom Vorhaben abweichende Nutzung verhindert. Zudem werden Teilflächen, die der Erschließung des nördlich gelegenen Areals und der Lokschuppen dienen, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und seiner Erschließung (sog. Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie ein Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

## **4.2 Begründung des Standortwechsels**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat in ihrer Sitzung am 1. Oktober 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ aufzustellen (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345). Mit diesen Planungen sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigten Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> und dem Möbeldiscounter Mömax mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort südlich der Werftstraße geschaffen werden.

In Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren wurden drei Fachgutachten erstellt:

- Die „**Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund**“ prognostiziert eine Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund. Zwar werden wettbewerbliche Effekte in den zentrenrelevanten Sortimenten zu verzeichnen sein, Funktionsverluste oder andere negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

- Das Ergebnis der **„UNESCO-Welterbe- und Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für das geplante Einrichtungshaus XXXLutz und Mömax“** zeigt, dass der geplante Baukörper massive und unverhältnismäßige Ausmaße aufweist. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, werden eine Höhenabstufung und eine angepasste Fassadengestaltung empfohlen.
- Die **„Verkehrliche Stellungnahme für den geplanten Bau eines Möbelfachmarkts an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund“** zeigt, dass die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben sind. Zur Konfliktvermeidung empfiehlt sich die an Anzahl privater Grundstückzufahrten an der Greifswalder Chaussee zu reduzieren und die Erschließung über eine Ein- und Ausfahrt zu regulieren.

Zusammenfassend machen die Fachgutachten deutlich, dass das geplante Vorhaben am Standort südlich der Werftstraße zwar grundsätzlich realisierbar ist, aber mit erhöhtem Aufwand und Auswirkungen hinsichtlich der Gestaltung und verkehrlichen Anbindung verbunden ist.

Gemäß Empfehlung der Bürgerschaft wurden parallel zu den o. g. Untersuchungen mögliche Alternativstandorte im Stadtgebiet untersucht. Das Gelände zwischen dem Rügenzubringer (B 96) und der Feldstraße, westlich der Bahnanlagen, wurde aufgrund seiner Größe, der einfachen verkehrlichen Erreichbarkeit, und des Potentials für weitere Entwicklungen als sinnvoller Alternativstandort identifiziert. Die Fläche ermöglicht durch die größere Grundstücksfläche (ca. 4,4 ha statt ca. 2,7 ha südlich der Werftstraße) eine geringere Auswirkung auf das Stadtbild bei der Gebäudeerrichtung, da das Stapellager ebenerdig angeschlossen werden kann. Das reduziert die Gebäudehöhe und fügt sich besser in die bestehende Gewerbebebauung ein und lässt den Blick vom Rügenzubringer auf die Altstadt frei. Die Verkehrsanbindung über die Feldstraßenabfahrt von der B 96 ist günstig und entlastet die hoch frequentierte Greifswalder Chaussee sowie den in Spitzenzeiten bereits stark genutzten Kreisverkehr an der Werftstraße.

Besonders vorteilhaft sind die Synergieeffekte für die Entwicklung des angrenzenden Lokschuppenareals, die mit dem Standort an der Feldstraße einhergehen. Mit der Ansiedlung der Möbelmärkte mit überregionalem Einzugsbereich würde nicht nur das Gelände insgesamt erschlossen, sondern als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass Folgeinvestitionen zur baulichen Umnutzung der Lokschuppen realistisch werden. Mit der für das Möbelhaus geplanten Erschließungsstraße lassen sich in deren Verlängerung gleichzeitig die Lokschuppen verkehrstechnisch gut anbinden. Zudem wird die Errichtung einer Fußgänger-/Radwegebrücke als Verbindung zwischen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt mit Anschluss an das Lokschuppenareal verfolgt. Damit wird nicht nur die innerstädtische Vernetzung über die Bahngleise hinweg insgesamt verbessert, sondern auch der Standort der Lokschuppen an den Siedlungsbereich angeschlossen.

Die vorausgehenden Aspekte führten dazu, dass der neue Standort als Vorzugsstandort bestätigt wurde. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 soll die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen werden (siehe dazu auch die Begründung im Kapitel 1.2).

### 4.3 Flächenbilanz

Die Flächen wurden aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 19. Dezember 2022 ermittelt. Aufgrund der differenzierten Höhenentwicklung des festgesetzten Baukörpers sind zusätzlich die jeweiligen Baufenster mit ihrer jeweiligen zulässigen Gebäudehöhe aufgeführt.

<b>Nutzung</b>	<b>1</b> westlicher Gebäudeteil	<b>2</b> östlicher Gebäudeteil	<b>3</b> Lichthof	<b>Gesamtes Vorhaben</b>	<b>Relativer Anteil</b>
<b>Festgesetztes Sondergebiet</b> (Vorhabengrundstück)				<b>46.621 m<sup>2</sup></b>	<b>90 %</b>
Grundfläche (GR)	10.389 m <sup>2</sup>	7.065 m <sup>2</sup>	858 m <sup>2</sup>	<b>18.310 m<sup>2</sup></b>	
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauGB				<b>0,39</b>	
Zulässige Höhe über GOK	16,3 m	15,8 m	18,0 m		
Baumasse	169.500 m <sup>3</sup>	111.650 m <sup>3</sup>	15.450 m <sup>3</sup>	<b>296.600 m<sup>3</sup></b>	
Baumassenzahl (BMZ)				<b>6,3</b>	
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>				<b>5.502 m<sup>2</sup></b>	<b>10 %</b>
<b>Summe Geltungsbereich</b>				<b>52.123 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans.

### 4.4 Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ vorgesehen. Der Charakter des Vorhabens entspricht dem eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Neuansiedlung solcher Betriebe lediglich in Kern- oder Sondergebieten möglich. Da sich die vorgesehene Nutzung des Vorhabens mit Reglementierung der zulässigen Verkaufsflächen wesentlich vom Charakter des Baugebietstyps Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO unterscheidet, wird das Baugebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Im Durchführungsvertrag, der zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger zu schließen ist, wird das Vorhaben beschrieben und umfassend dargestellt.

#### **Textliche Festsetzung 1.1**

Die Nutzung des Grundstücks ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Stralsund zu schließen ist, gedeckt ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 wird als „Möbelmärkte“ hinreichend bestimmt. Dem Vorhabenkonzept entsprechend, sollen neben Möbelmärkten einschließlich der für ihren Betrieb benötigten Einrichtungen und Anlagen (Technik, Logistik, Lager) ausnahmsweise auch gastronomische Nutzungen zugelassen werden, die vorwiegend an die Kunden der Möbelmärkte gerichtet sind, sowie dem Vorhaben zugeordnete Werbeanlagen, die auf das Einzelhandelsangebot an diesem Standort hinweisen.

### **Textliche Festsetzung 1.2**

Im Sonstigen Sondergebiet „Möbelmärkte“ sind folgende Nutzungen zulässig, sofern nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen werden:

- Möbelmärkte einschließlich benötigter Technik-, Logistik- und Lagernutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs,
- Werbeanlagen, sofern sie der im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzung, nämlich dem Verkauf der zulässigen Sortimente, in untergeordneter Weise dienen und somit im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

### **Verkaufsfläche**

Die Verkaufsfläche (VKF) umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Flächen der Einzelhandelsbetriebe, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die VKF sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als VKF. Nicht zur VKF gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren verpackt oder vorbereitet werden.

Als VKF wird im Bebauungsplan ein zulässiger Höchstwert von 28.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche dient der näheren Bestimmung der Art der baulichen Nutzung i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen verhindert werden: Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind jedoch weder für den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt Stralsunds, noch für andere zentrale Versorgungsbereiche und für städtebaulich integrierte Lagen zu erwarten.

Zur Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA 2020) erarbeitet. Diese fachgutachterliche Untersuchung bezog sich auf den bisher vorgesehenen Standort an der Werftstraße, ist jedoch aufgrund der räumlichen

Nähe des jetzigen Standorts an der Feldstraße, der gleichbleibenden Verkaufsfläche und Sortimenten und der Vergleichbarkeit des Vorhabens als solches weiterhin für die Beurteilung hinreichend.

Die insgesamt zulässige VKF teilt sich in einen Anteil von höchstens 26.000 m<sup>2</sup> für den Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten sowie einen Anteil von höchstens 2.560 m<sup>2</sup> für den Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente.

Die Zulässigkeit des Verkaufs sämtlicher Warenkategorien / Sortimente richtet sich nach den Vorgaben der Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund.

Neben dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment

- Möbel, Küchen, Badmöbel / -ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen, Matratzenschoner,

zählen hierzu folgende Warenkategorien der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente:

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren.

Der kumulierte Anteil dieser Sortimente entspricht mehr als 90% der gesamten zulässigen VKF. Die übrige festgesetzte VKF im Umfang von höchstens 2.560 m<sup>2</sup> ist für den Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente vorgesehen, darunter:

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik in einem auf maximal 1.450 m<sup>2</sup> VKF beschränkten Umfang, um negative wettbewerbliche Effekte vorrangig zulasten der Altstadt zu begrenzen,
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen,
- Babyartikel.

Mit Blick auf die ursprünglich beabsichtigte Realisierung einer zulässigen maximalen VKF für Haushaltswaren, Glas, Keramik von 1.850 m<sup>2</sup> wurden im Zuge der Untersuchung der Auswirkungen der Vorhabenansiedlung in Bezug auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Stralsund und der Region auch die Änderungen einer Reduzierung dieser zulässigen VKF betrachtet, um die wettbewerblichen Effekte auf die bestehenden Anbieter in diesem Sortiment weiter zu minimieren. Die ursprüngliche Auswirkungsanalyse (GMA 2020) wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Mai 2023 um eine Ergänzende Stellungnahme (GMA 2023) erweitert, in der insbesondere auf die im Verfahren geäußerten Anregungen der IHK Rostock, der unteren Landesplanungsbehörde sowie der Hansestadt Greifswald in den Blick genommen wurden. Die ursprünglich gutachterlich empfohlene Reduzierung des Sortiments Haushaltswaren, Glas, Keramik auf 1.100 m<sup>2</sup> VKF hatte zum Ziel, ein Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte sicher ausschließen zu können, wobei gleichzeitig festgestellt wurde, dass das Kongruenzgebot auch mit 1.850 m<sup>2</sup> VKF für Haushaltswaren, GPK eingehalten werden kann und auch diese

Größenordnung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt. In der Ergänzenden Stellungnahme, die auch übergeordnete, disruptive Entwicklungen im Einzelhandel (insb. Coronapandemie, der sich beschleunigenden Trend zum Onlinehandel) berücksichtigt, wurde zur Sicherung der Entwicklung der Altstadt Stralsund weiterhin eine Begrenzung für dieses zentrenrelevanten Randsortiment empfohlen. Im Interesse der langfristigen Sicherung dieses Sortiments für die Altstadt Stralsund sollte eine Verringerung der wettbewerblichen Wirkungen angestrebt werden. Die Überprüfung der verfolgten Verkaufsfläche für Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik von max. 1.450 m<sup>2</sup> ergab, dass diese beinahe den gleichen Effekt hätte wie die seinerzeit empfohlene Verringerung auf 1.100 m<sup>2</sup>.

Im Ergebnis kann daher die zwischen der Hansestadt Stralsund und der Vorhabenträgerin verhandelte Obergrenze von 1.450 m<sup>2</sup> VKF für das zentrenrelevante Sortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik als weitere Maßnahme zur Sicherung der Altstadt im Bebauungsplan festgesetzt werden

Die Sortimentsgruppe „Babyartikel“ ist im REHK Stralsund nicht gesondert aufgeführt. Für die geringfügige Ergänzung des Vorhabens durch Babyartikel lassen sich aufgrund der sehr geringen Flächenbeanspruchung, der Sortimentszusammensetzung aus zentrenrelevanten Artikeln wie Spielwaren und nicht zentrenrelevanten Artikeln wie Kinderwagen sowie des Fehlens von Babymärkten in der Region keine belastbaren Umsatzumverteilungen nachweisen, so dass diese vernachlässigt werden kann.

In ihrer Gesamtschau kommen die Auswirkungsanalyse 2020 und die Ergänzende Stellungnahme von 2023 zum Ergebnis, dass im Planfall eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund zu erwarten ist, da die oberzentrale Versorgungsaufgabe durch die Ansiedlung eines modernen Möbelhauses besser wahrgenommen werden kann. Ein vergleichbares Angebot ist derzeit nur in dem möbelhändlerisch dominierenden Stadt-Umland-Raum Rostock zu finden. Insgesamt sind von der Ansiedlung des Vorhabens eine Stärkung der Kaufkraftbindung sowie eine verstärkte Kaufkraftrückholung bislang aus dem Oberbereich Stralsund / Greifswald abfließender Kaufkraft zu erwarten.

In der Region sind im Planfall keine negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen und zentraler Versorgungsbereiche ist auszuschließen. Auch die Versorgungsfunktion der Oberzentren Greifswald, Rostock und Neubrandenburg im Möbelbereich wird durch das Vorhaben in Stralsund nicht wesentlich beeinträchtigt, wobei auch die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines Sconto-Marktes in Greifswald berücksichtigt wurde.

Die Aufwertung wird voraussichtlich mit einer Umstrukturierung des Möbelhandels in Stralsund zu Lasten bestehender Möbelanbieter einhergehen.

### **Textliche Festsetzung 1.3**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m<sup>2</sup>.

Höchstens 26.000 m<sup>2</sup> sind für den Verkauf der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente

- Möbel, Küchen, Badmöbel/-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen und Matratzenschoner

sowie der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus- /Bett- /Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)

zu verwenden.

Höchstens 2.560 m<sup>2</sup> sind für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik im Umfang von höchstens 1.450 m<sup>2</sup>,
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen,
- Babyartikel

zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

Kundenbezogene Werbung, insbesondere großflächige und solche, die von der Umgebung und von der B 96 einzusehen ist, ist im Plangebiet im Grundsatz zulässig, sofern sie unmittelbar auf den hier angebotenen Verkauf Bezug nimmt. Bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m sind Anlagen solcher Art im Sondergebiet gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12d LBauO M-V verfahrensfrei zulässig. Darüber hinaus gehende Anlagen, die mit einer größeren Sichtbarkeit insbesondere von der B 96 aus einhergehen, sind an zwei definierten Stellen im Sondergebiet vorgesehen. Zur Steuerung dieser und um eine negative städtebauliche Wirkung auf die Umgebung und auf das Stadtbild zu verhindern, erfolgt die Regelung durch eine textliche Festsetzung.

Demnach sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „b“ Werbeanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m ü GOK und innerhalb festgesetzten Fläche „c“ solche mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m ü GOK zulässig.

#### **Textliche Festsetzung 1.4**

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ab der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Innerhalb der Fläche „b“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 20 m ü GOK.

Innerhalb der Fläche „c“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 30 m ü GOK.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

### **4.5 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.5.1 Grundflächen baulicher Anlagen, Geschossfläche**

##### **Grundflächenzahl**

Das Baufenster der festgesetzten Baugrenzen mit einer Fläche von rund 18.300 m<sup>2</sup> weist in Bezug auf das festgesetzte Sondergebiet mit einer Fläche von 46.700 m<sup>2</sup>, somit das zu schaffende Vorhabengrundstück, eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,39 auf. Auf Grundlage des baulichen Konzepts erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die tatsächlich in Anspruch genommene Grundfläche des Gebäudes wird mit voraussichtlich knapp 16.000 m<sup>2</sup> niedriger sein, da das festgesetzte Baufenster im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, der der Anlieferung und Logistik dient, voraussichtlich nicht ausgenutzt werden wird. Das vollständige Inkorporieren einschließlich dieser Fläche in die festgesetzten Baugrenzen ermöglicht einen angemessenen Spielraum bei der technischen Planung des Anlieferungsbereichs des Vorhabens.

#### **Textliche Festsetzung 2.1**

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für den Betrieb der Möbelmärkte sind Kundenstellplätze mitsamt ihren Erschließungsanlagen in erheblichem Ausmaß erforderlich. Einschließlich sonstiger erforderlicher Nebenanlagen ist im Rahmen der baulichen Entwicklung eine hohe Versiegelung von voraussichtlich bis zu 85 % des Baugrundstücks vorgesehen. Die daraus resultierende Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übertrifft somit den für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO vorgesehen städtebaulichen Orientierungswert von 0,8. Die geringfügige Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, da das Vorhaben seinem Charakter nach einen hohen Flächenbedarf aufweist und gleichzeitig das verfügbare, kompakt gehaltene Baugrundstück insbesondere durch seine Nebenanlagen im Sinne einer hohen Flächeneffizienz maximal ausgenutzt werden soll.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Freiflächen und Nutzungen niedriger Intensität, wie Kleingärten, geprägt. Auch im Falle einer künftigen baulichen Entwicklung des Lokschuppenareals bleiben umfangreiche Freiräume bestehen; gleichzeitig ist das Erreichen einer gewissen baulichen Dichte im Kontext der Umgebung erwünscht.

Es wird somit eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für die oben erläuterten Anlagen von 0,85 festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung 2.2**

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Vor dem Hintergrund des Nutzungszwecks des Vorhabens als stark frequentierter Einzelhandelsstandort in Verbindung mit der optimalen verkehrlichen Straßenanbindung direkt an einer regional bedeutsamen Verkehrsachse ist eine optimale Ausnutzung der Baufläche im Geländebereich angemessen. Durch die hohe bauliche Dichte erfolgt eine Konzentration der Versiegelung in einem begrenzten Bereich. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass diese hohe Versiegelung keine bedeutsamen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, nach sich zieht. Dieses erläutert der Umweltbericht.

### **Geschossfläche**

Im Bebauungsplan wird die für die Umsetzung des Vorhabenkonzepts erforderliche zulässige Geschossfläche (GF) von 42.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **4.5.2 Höhe baulicher Anlagen**

##### **Städtebaulicher Kontext**

Im Umfeld des Vorhabengebiets befinden sich mit Ausnahme der B 96, die angrenzend in Hochlage auf einem Damm und als Brücke über die Bahnanlagen in einer Höhe zwischen etwa 17,3 m und 19,3 m über NHN verläuft, keine wesentlichen baulichen oder topographischen Erhöhungen. Das Baugrundstück selbst wird voraussichtlich auf einer Höhe von 11,7 m über NHN eingeebnet. Das unmittelbare Umfeld ist v.a. durch Kleingärten geprägt. Außerdem befinden sich unmittelbar nördlich des Baugebiets die seit langem ungenutzten und teils stark von allmählichem Verfall betroffenen Lokschuppen. Mangels anderer Strukturen vergleichbarer Baumasse können diese bislang als ortsbildprägend gesehen werden. Die östlich der Bahngleise liegende Wohnbebauung Am Paschenberg steht nicht in städtebaulicher Verbindung mit dem Plangebiet.

### **Zulässige Gebäudehöhe**

Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen) nach § 16 Abs. 2 BauNVO ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens und entsprechen der vorliegenden Entwurfsplanung (Hütténes Architekten, 11.04.2024). Durch sie ist eine Begrenzung des Einflusses des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Der Baukörper beinhaltet die Verkaufs- und Lagerräume der Möbelmärkte der Anbieter Mömax (südlicher Gebäudeanteil) und XXXLutz (nördlicher Gebäudeteil). Der Ausstellungs- und Verkaufsbereich, der den jeweils westlichen Teil des Gebäudes einnehmen soll, ist dreigeschossig ausgeführt, wobei das dritte Vollgeschoss des südlichen Gebäudeteils für den Verkauf der Marke XXXLutz vorgesehen ist. Die zulässige Gebäudehöhe im Ausstellungs- und Verkaufsbereich wird mit 28,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) bis zur Oberkante der Attika festgesetzt, was einer Gebäudehöhe (GH) über der künftigen Geländeoberkante (ü GOK) von etwa 16,30 m entspricht. Im Zentralen Ausstellungsbereich der Marke XXXLutz ist zudem ein Atrium vorgesehen, das den Erschließungskern markiert und Tageslichteinfall durch das Dach ermöglicht. Das Atrium wird mit einer Höhe von 30,50 m ü NHN bzw. 18,80 m ü GOK festgesetzt.

Die rückwärtigen, östlichen Bereiche des Gebäudes dienen der Unterbringung von Hochregallagern sowie der Betriebslogistik und -technik. Sie sind zweigeschossig ausgeführt und mit einer zulässigen Höhe von 27,50 m ü NHN bzw. 15,80 m ü GOK festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die jeweils zulässigen Höhen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Damit überragen die Gebäude die nördlich verlaufende B 96 um ca. 10 m.

#### **Textliche Festsetzung 2.3**

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

Das Vorhaben setzt die weitgehende Nivellierung des derzeit äußerst heterogenen Geländeneiveaus und damit weitreichende Abgrabungen und Aufschüttungen voraus. Es wird ausweislich der Entwurfsplanung davon ausgegangen, dass für die Umsetzung des Vorhabens eine einheitliche Geländeoberkante bei 11,70 m ü NHN hergestellt wird. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die ebenfalls in m ü NHN festgesetzt sind, nehmen diese Geländeoberkante als Bezug.

Um der Geländemodellierung im Baugebiet einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen, werden Abgrabungen und Aufschüttungen des Untergrunds, die bauordnungsrechtlich als bauliche Anlagen behandelt werden, bis zu einer Höhe von 1 m oberhalb dieser Geländeoberkante als zulässig festgesetzt.

#### **Textliche Festsetzung 2.4**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 29 Abs. 1 BauGB

#### **Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen**

Diese in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der jeweils durch eigene Baufenster festgesetzten Bauteile bzw. Dachflächen dürfen, sofern keine weitere Regelung erfolgt, durch technische Dachaufbauten auf höchstens 10% der Fläche der Dachfläche sowie mit den Gebäuden verbundene Fahnenmasten um bis zu 3,5 m überschritten werden. Diese Ausnahmen sollen ermöglicht werden, sofern keine Beeinträchtigungen von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen. Hiermit werden Dachaufbauten wie Lüftungs- und Belichtungsanlagen, Aufzugsanlagen und mit den Gebäuden verbundene Fahnenmasten ermöglicht.

#### **Textliche Festsetzung 2.5**

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, mit dem Gebäude verbundene Fahnenmasten) auf bis zu 10% der Dachfläche um höchstens 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (Photovoltaik und Solarthermie) sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind ohne weitere Regelung zur Flächennutzung auf allen Dachflächen zulässig bis zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,0 m und unter Wahrung eines Rücksprungs von der Außenkante der umlaufenden Attika von ebenfalls 1,0 m. Hierdurch soll ihre visuelle Wirkung begrenzt werden.

#### **Textliche Festsetzung 2.6**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung bis zu einer konstruktiven Höhe von 1 m über der jeweiligen festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Sie müssen allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

#### **4.6 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan mittels Baugrenzen. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen nehmen die in der Entwurfsplanung des Vorhabens dargestellten Außenkanten des Gebäudes auf und bilden ein rechteckiges Baufenster mit gegliederter Höhenabstufung. Gemäß Vorhabenplanung vorgesehene Aussparungen und Rücksprünge an Vorder- und Rückseite des Gebäudes werden im festgesetzten Baufenster nicht berücksichtigt, um mit Blick auf den frühen Stand des Bebauungsplanverfahrens konzeptionelle Spielräume zu erhalten. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig.

Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets ist mit den Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LauO M-V können allseitig und vollständig auf dem Baugrundstück selbst abgebildet werden. Der Loksuppen Nr. 3 als nächstgelegenes Bauwerk außerhalb des Plangebiets befindet sich erst in einer Entfernung von rund 50 m zum Vorhaben.

##### **Textliche Festsetzung 3.1**

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Zur Sicherung der gestalterischen Flexibilität wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile von untergeordneter Bedeutung, wie beispielsweise Vordächer, Windfänge oder Treppenanlagen, um bis zu 3,0 m ermöglicht.

##### **Textliche Festsetzung 3.2**

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile von untergeordneter Bedeutung wie beispielsweise Vordächer oder Windfänge um maximal 3,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 BauNVO

Durch die Festsetzung einer Bauweise wird in erster Linie das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Da im Vorhabengebiet ausschließlich die Errichtung eines frei stehenden Hallenkomplexes mit Fassadenlängen von deutlich über 50 m beabsichtigt ist, gleichzeitig jedoch keine grenzständige Bebauung ermöglicht werden soll, ist die Festsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht zielführend. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig sind und ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise Geltung finden.

### Textliche Festsetzung 3.3

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

## 4.7 Erschließung

### 4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Feldstraße und die unmittelbar an dieser liegenden Auffahrt zur B 96 an den lokalen und regionalen Straßenverkehr angebunden. Es wird zudem durch eine neu anzulegende öffentliche Straße angebunden, die ausgehend von der Feldstraße entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufen und das nördlich des Plangebiets befindliche Lokschuppenareal neu erschließen soll. Hierfür werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentliche Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 16,00 m festgesetzt, womit die für die straßenrechtliche Widmung vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich aller weiteren erforderlichen Anlagen vollständig planungsrechtlich gesichert werden. Ein weitergehendes Hinaustreten der umzusetzenden Straße über den Geltungsbereich hinaus ist nicht vorgesehen.

Eine differenzierte Festsetzung der Straßeneinteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

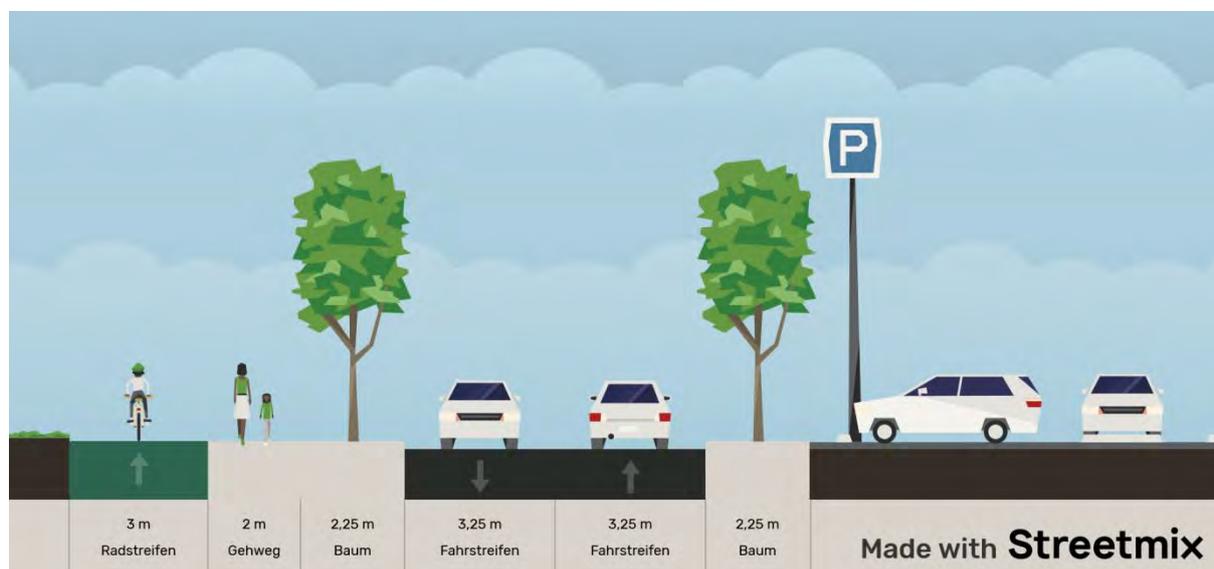


Abb. 2: Schematische Darstellung des Querschnitts der Planstraße, ohne Normcharakter (Streetmix)

Die vorgesehene Breite orientiert sich am Anforderungsprofil der Hansestadt Stralsund und gliedert sich voraussichtlich in zwei jeweils 3,25 m breite Fahrstreifen, die beidseitig von jeweils 2,25 m breite Grünstreifen flankiert werden. Die Umsetzbarkeit einer baumbestandenen Allee ist damit planungsrechtlich abgesichert. Ferner sind einseitig ein Gehweg in 2,00 m Breite und ein separierter, einseitiger Radstreifen von 3,00 m Breite vorgesehen (vgl. Abbildung 2).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung stimmte der Vorstand der Landesforstanstalt M-V der Errichtung der Straße innerhalb des Waldabstands von 30 m zu, der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist.

Der erforderliche Bau und Ausbau ist Teil der Erschließungsplanungen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Stralsund erarbeitet werden.

Das Vorhaben befindet sich im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 1 ZollVG, womit es den Belangen des Hauptzollamtes unterworfen ist, insbesondere dem in Abs. 2 geregelten Betretungsrecht durch Zollbedienstete auch während der Bauphase sowie dem Vorbehalt der Errichtung eines Grenzpfades, von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch das Hauptzollamt oder auf dessen Verlangen hin.

Die innerbetriebliche Erschließung umfasst die Notwendigkeit der Zufahrt für Anliefer- und Kundenverkehre. Beides ist Gegenstand des Freianlagenkonzepts, das im weiteren Verfahren finalisiert und als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags wird. Planungsrechtliche Festsetzungen zur inneren Abwicklung und Organisation der Erschließung und erforderlicher baulicher Anlagen sind mit Ausnahme der Oberflächenausbildung der Stellplätze und ihren Zufahrten sowie der Gliederung durch Baumpflanzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Es ist beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen voraussichtlich etwa 420 Kundenstellplätze einschließlich notwendiger Zufahrten und Wendemöglichkeiten umzusetzen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze im Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Um die Lage der Kundenstellplätze im Wesentlichen auf die Flächen westlich und nördlich des Vorhabens zu begrenzen, erfolgt eine flächige Festsetzung ihrer Zulässigkeit als Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Kundenstellplätze. Sofern Flächen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überbaut werden, sind Kundenstellplätze hier ausnahmsweise zulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen anderer Zweckbestimmung, z.B. für anliefernde Lkw und für Mitarbeiter- und Firmenstellplätze, ist keine Regelung im Bebauungsplan erforderlich.

Die innere Erschließung dient zugleich der Anlieferung, stofflichen Ver- und Entsorgung sowie als Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind umzusetzen. Feuerwehrezufahrten sind entsprechend den Anforderungen der § 5 LBauO M-V und der maßgeblichen Richtlinien auszubilden.

Die neue Verkehrsanbindung des Lokschuppenareals ist über die neu anzulegende Erschließungsstraße entlang des westlichen Randes des Baugrundstücks geplant. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen schafft hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen. Im Zuge der Entwicklung des Lokschuppenareals nördlich des Plangebiets ist dessen Anbindung über eine neu zu bauende Fuß- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen vorgesehen, deren Basis an den Punkt des Übergangs zwischen Bahnweg und Bahnhofstraße liegen soll. Hiermit erfolgt eine Anbindung des Areals an die Radroute „Franken“ mit der perspektivischen direkten Anbindung an den sog. Werftkreisel und damit in Richtung der Innenstadt.

#### **Textliche Festsetzung 4**

Kundenstellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

#### **4.7.2 Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens**

Zur Beurteilung der künftigen Auswirkungen der Entwicklung des Möbelfachmarktstandorts erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, März 2024).

##### **4.7.2.1 Verkehrsprognose und Allgemeine Verkehrsentwicklung**

Die Untersuchung und Verkehrsbeobachtungen zeigen, dass an den untersuchten Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets ein stabiler Verkehrszustand besteht und noch Kapazitätsreserven vorhanden sind. Die Verkehrsqualität im übergeordneten Verkehrsstrom wird im Planfall unverändert bleiben. Bedingt durch die bestehende Wartepflicht können zwar die mittleren Wartezeiten in den untergeordneten Verkehrsströmen geringfügig zunehmen, jedoch liegen sie in den allgemein akzeptierten Größenordnungen. Die verfügbaren Zeitlücken sind weiterhin ausreichend hoch, um alle eintreffenden Fahrzeuge abwickeln zu können. Bezugnehmend auf die aktuelle und erwartete Bevölkerungsentwicklung wird das Verkehrsgeschehen – aus Sicht der Verkehrsteilnehmenden – unverändert bleiben.

##### **4.7.2.2 Verkehrserzeugung Entwicklung des Möbelfachmarktstandorts:**

In der Aufkommensermittlung wird für den Fachmarktstandort bzw. für die Kombination aus zwei Einrichtungshäusern ein Verbundeffekt angenommen. Der „Mitnahmeeffekt“ im Kundenverkehr, bei dem davon ausgegangen wird, dass ein Teil der Kunden bereits im bestehenden Verkehr enthalten ist, wird in der Aufkommensermittlung vernachlässigt.

Für die Berechnungen wird eine Verkaufsfläche (VKF) von rund 28.500 m<sup>2</sup> geplant, wobei rund 21.500 m<sup>2</sup> VKF dem XXXLutz und rund 7.000 m<sup>2</sup> dem Mömax zugeordnet sind.

Aus den geplanten Nutzungen resultiert aus Kunden-, Beschäftigten-, Wirtschafts- sowie Ver-/Entsorgungsverkehren insgesamt eine rechnerische Verkehrserzeugung von etwa 1.530 Kfz-Fahrten/Tag. Dabei wird der Kundenverkehr den maßgebenden Anteil haben. Die Anteile des Beschäftigtenverkehrs sowie des Wirtschaftsverkehrs sind vergleichsweise gering. Insgesamt wird zur Spitzenstunde am Vormittag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 90 Kfz/h und zur Spitzenstunde am Nachmittag von rund 200 Kfz/h unterstellt.

Ergänzend wurde im Rahmen der Leistungsfähigkeitsuntersuchung geprüft werden, ob die (Um-)Nutzung der Loksuppen und des daraus resultierenden Verkehrs ebenfalls über die betroffenen Straßenabschnitte abgewickelt werden kann. Für die vollständige Entwicklung wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 1660 Kfz-Fahrten pro Tag unterstellt.

Aus evtl. geringfügigen Abweichungen von den angenommenen Nutzflächen sind keine maßgebenden Veränderungen der Verkehrserzeugung zu erwarten.

Die Verteilung der rechnerischen Neuverkehre in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag wird mit 70 % des ein- und ausfahrenden Quell- und Zielverkehrs in/aus Richtung Westen (Anschluss B 96) und 30 % in/aus Richtung Osten (Greifswalder Straße) angesetzt).

#### **4.7.2.3 Leistungsfähigkeitsbeurteilung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird nur einen geringen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen und damit auf die Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsanlagen im übergeordneten und weiterführenden Straßennetz haben. Spürbare zusätzliche Interaktionen werden im unmittelbaren Anschlussbereich der Feldstraße bzw. der „Planstraße“ sowie am Bahnweg auftreten.

Die bestehende Verkehrssituation im nachgelagerten Hauptstraßennetz wird sich bei Realisierung des Vorhabens nicht im relevanten Maß ändern. Art und Ausmaß von bereits vorhandenen Defiziten werden durch die Entwicklung des Plangebiets nicht zunehmen. Da bereits für die unterstellten Bemessungsverkehrsstärken ausreichend Puffer für übliche Schwankungen zugrunde gelegt wurden, gelten die Aussagen zur Leistungsfähigkeit auch für abweichende Situationen (zum Beispiel: abweichende räumliche Verteilung als hier unterstellt).

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass an den Anschlussknoten der Feldstraße und an den unmittelbar benachbarten Knoten noch ausreichend Kapazitäten vorhanden sind, um das unterstellte Aufkommen abzuwickeln.

Zusätzliche Maßnahmen zur Steigerung der Kapazitäten der umliegenden Verkehrsanlagen für die Abwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

### **4.8 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 BimSchG *„sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] so weit wie möglich vermieden werden.“* Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

#### **4.8.1 Immissionen**

Das Plangebiet ist Immissionen der außerhalb des Gebiets vorhandenen Verkehrsanlagen ausgesetzt, hat jedoch bei Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ selbst einen geringen Schutzanspruch.

#### **4.8.2 Emissionen**

Der Bebauungsplan ermöglicht ein Vorhaben, mit dem teils erhebliche Schallemissionen verbunden sind.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklungen sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen im Hinblick auf den Schutz der bebauten Anliegergrundstücke, erfolgte die Untersuchung der prognostizierten Lärmimmissionen (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, März 2024).

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Anlagenlärm aus dem Plangebiet,

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den durch den Bebauungsplan induzierten Verkehr.

Der Betrieb des geplanten Vorhabens stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Die TA Lärm – „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die zu beurteilende Anlage eingehalten werden.

Für Kleingartenanlagen sieht die TA Lärm explizit keine Immissionsrichtwerte vor. Nach dem hier zur Orientierung herangezogenen Berliner Lärmleitfaden wird jedoch empfohlen, für diese Nutzung bezüglich des Anlagenlärms einen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und nachts zu berücksichtigen. Für Allgemeine Wohngebiete gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die Beurteilungszeit wird tags mit 16 Stunden angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Bei der Beurteilung der Nacht nach TA Lärm ist die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel anzusetzen. Lärmimmissionen werden in Wohngebieten werktags zwischen 06:00 Uhr und 07:00 Uhr und zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 06:00 Uhr und 09:00 Uhr, zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr und zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr nach der TA Lärm mit einem Zuschlag von 6 dB(A) belegt.

Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

Die Genehmigung einer Anlage kann gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht aus Gründen des Lärmschutzes versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Immissionsbeitrag den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Der Immissionsbeitrag der Anlage wird dann im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen.

#### 4.8.2.1 Anlagenlärm

Zu den relevanten Schallquellen zählen zum einen die Geräusche, die durch das An- und Abfahren sowie das Be- und Entladen der Lkw oder Transporter entstehen. Die Anlieferung erfolgt über Außenrampen an der Ostfassade des Plangebäudes. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 500 Pkw-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. Die Schallemissionen durch die entsprechenden Parkvorgänge auf dem geplanten Parkplatz werden ebenfalls berücksichtigt. Im östlich gelegenen Anlieferbereich werden zudem vier Müllverdichter und ihr Austausch (das Aufnehmen und Abstellen der Container) berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) tags an den relevanten Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets.
- An allen Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Demnach wird das Irrelevanzkriterium nach Nummer 3.2.1 der TA Lärm erfüllt.

Der Immissionsbeitrag des Möbelfachmarktes stellt sich daher im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant dar.

- Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an den umliegenden Immissionsorten.

#### 4.8.2.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus der künftigen Verkehrsentwicklung des Gesamtvorhabens berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten der Feldstraße, der Bahnlinie und der Straße Am Paschenberg/ Bahnweg berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden der verkehrstechnischen Untersuchung entnommen.

Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm erfolgten gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19).

Für den vorhabeninduzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich eine Zunahme von (aufgerundet) 1 bis 2 dB(A) an den umliegenden, ausgewählten Immissionsorten ergibt. Zudem ist festzustellen, dass die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Umfeld des Plangebiets weder erstmalig noch weitergehend überschritten wird. Es sind daher keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets bzw. eventuelle Auflagen zur Minimierung von Immissionen werden im Zuge der in der Objektplanung nach BImSchG zu erbringenden Nachweise verbindlich in der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung festgelegt.

Unabhängig hiervon gelten die grundsätzlichen gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

### **4.9 Grünordnung und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil II der Begründung). Dieses Plandokument enthält weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und – soweit nicht vermeidbar – auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Weiterhin im Umweltbericht enthalten ist eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der Kompensationsflächen bzw. Grün- und Kompensationsmaßnahmen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden und auch die Maßnahmen, die außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle durchzuführen sind.

Es erfolgt auf Basis des Artenschutzfachbeitrags eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der die Bewältigung artenschutz-

rechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen einschließlich der Durchführung von Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

#### **4.9.1 Dachbegrünung**

Zur Kompensation der negativen Folgen der Bodenversiegelung und der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie zur Minderung der Überhitzung des Plangebietes durch Verdunstung und Kühlung (Klimaanpassungsmaßnahme) und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft soll als Maßnahme bei den Neubauten die Ausbildung von extensiven Dachbegrünungen planungsrechtlich gesichert werden.

Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die festgesetzte extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung.

Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 15 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

##### **Textliche Festsetzung 5.1**

Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### **4.9.2 Pflanzungen**

##### **Stellplatzbäume**

Die Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung der Stellplatzflächen mit hochstämmigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Laubbäumen empfohlen. Vorschläge zur Bepflanzung werden im Umweltbericht aufgeführt.

Die festgesetzten Bäume dienen gleichzeitig dem Ersatz für die Fällung geschützter Bäume.

##### **Textliche Festsetzung 5.2**

Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum mit einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### **4.9.3 Maßnahmenfläche für Zauneidechsen**

Mit dieser Festsetzung wird prioritär der zum Bahngelände gerichtete Bereich gestaltet. Dieser stellt einen gemeinsamen Biotopverbund mit der unmittelbar angrenzenden Bahntrasse dar. Die Maßnahmenfläche „a“ erreicht parallel zur Bahnböschung innerhalb der Geltungsbereichs in ihrem nördlichen Teil eine maximale Breite von 12 m und verengt sich in südlicher Richtung. Sie soll für die vorgezogene Aufwertung für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme) genutzt werden. Sie steht in direkter Verbindung zum vorhandenen Zauneidechsen-Habitat Bahnböschung und bildet zukünftig einen gemeinsamen Biotopverbund mit der Bahntrasse. Der südlich anschließende Bereich verschmälert sich wegen des Zuschnitts des Bahngeländes bis auf eine minimale Breite am südlichen Rand des Geltungsbereichs von knapp 2,2 m.

Der Artenschutzgutachter hatte im Rahmen seiner Untersuchungen festgestellt, dass die Bahnböschung bereits ein Schwerpunktlebensraum für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) ist. Diese Art war auch im gesamten nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs nachweisbar. Der Geländestreifen parallel oberhalb der Bahnböschung soll nun als vorgezogene Maßnahme für den Abfang und die Umsiedlung aus dem Baugebiet heraus vorbereitet werden. Dazu wird ein Geländestreifen in einer Breite von 5 m im Minimum bis zu 10 m im Maximum als Aufwertungsfläche festgesetzt. Die Maßnahmen nutzen gleichzeitig den nicht streng geschützten Waldeidechsen (*Lacerta vivipara*). Außerdem kann die Fläche als Lebensraum für Brutvögel aufgewertet werden.

Wesentliche Aufwertungsmaßnahme für Zauneidechsen ist das Anbieten von grabfähigem Material. Dazu wird ein bis zu 1,5 m hoher und zwischen mindestens 5 m und in der Regel 8 m breiter und flacher Sandwall aufgeschüttet. Auf diesem Wall kann sich eine lückige Vegetation (Sandtrocken- oder Halbtrockenrasen) entwickeln und halten. Es sollen aber auch Rohbodenbereiche erhalten werden. In den Wall werden künstliche Strukturen aus Steinschüttungen, Totholz und Wurzelstubben als Versteckplätze integriert.

Es kann Material aus Beräumungen anderer Baustellen verwendet werden. Die Verwendung des eigenen Materials aus dem Baugebiet ist voraussichtlich nicht möglich, da die Fläche vor der Beräumung von Zauneidechsen frei gesammelt werden muss.

In der Maßnahmenfläche sollen langfristig einzelne Gebüsche aus heimischen Sträuchern angelegt werden. Baumaufwuchs ist zu unterbinden, da die Fläche nicht großflächig beschattet werden soll.

Die festgesetzten Anteile orientieren sich an der Dichte der vom Gutachter vorgegebenen Lebensraumstrukturen.

Die Anlage dieses Lebensraums für Zauneidechsen ist gleichfalls durch die Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf aufgelassenen Standorten Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

**Textliche Festsetzung 6.1**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche „a“ ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10% der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m<sup>2</sup> Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stubben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lückige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht.

Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m<sup>2</sup> Pflanzfläche in einer Qualität von 60–80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

#### **4.9.4 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten**

##### **Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen**

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu vermeiden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden.

##### **Textliche Festsetzung 6.2**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen an Gebäudeaußenflächen und Außenbauteilen Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von höchstens 15% zu verwenden. Für Vögel gefährliche Durchsichten sind durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

##### **Minimierung von Lichtemissionen**

In Hinblick auf die Lage des Plangebiets am Grenzbereich zur freien Landschaft besteht ein besonderes Erfordernis des Schutzes nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäusen, vorschädlichen Lichtemissionen. Dazu zählt insbesondere die Vermeidung einer anlockenden Wirkung und Fallenwirkung von Beleuchtungen durch eine nach unten gerichtete Lichtabstrahlung, durch Verwendung von Leuchtmitteln im Kaltlichtspektrum (sog. Kaltlichtlampen) sowie der Installation von Dichtungen gegen das Eindringen von Insekten an den Leuchtkörpern.

Dies schließt, soweit möglich, die Beleuchtung der Werbeanlagen mit ein. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Natur sind im noch zu erarbeitenden und im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Werbeanlagenkonzept zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare, schädliche Umwelteinwirkungen, zu verhindern sind (§ 22 BImSchG), ist eine entsprechende Verpflichtung der Vorhabenträgerin zumutbar.

Die Darstellung der Beleuchtungsanlagen ist als Vorentwurfsplan (Hüttènes Architekten vom 07.09.2023) Teil der im Verfahren auszulegenden Unterlagen.

### **Textliche Festsetzung 6.3**

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

## **4.9.5 Festsetzung zum Boden- und Grundwasserschutz**

### **Oberflächenbefestigung**

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### **Textliche Festsetzung 6.4**

Die Befestigungen von Stellplatzanlagen einschließlich Fahrgassen und Wegen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **4.10 Ver- und Entsorgung**

Im Zusammenhang mit sämtlichen Erdarbeiten, Bauvorhaben einschließlich Straßenplanungen sowie Bepflanzungen sind generell – soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können – Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Der erforderliche Ausbau bzw. die Anpassung der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanungen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben werden.

Für sämtliche folgenden Aspekte der Ver- und Entsorgung wurden die maßgeblichen Versorgungsträger bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie werden erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihre Belange werden in der weiteren Planung und im Bebauungsplan berücksichtigt, darunter insbesondere in Hinblick auf die Erforderlichkeit der Festsetzung von Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen werden müssen.

#### **4.10.1 Hauptversorgungsleitungen**

Bestehende und geplante Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet sind nicht vorhanden mit Ausnahme einer Sulfatablaufleitung aus Lüssow mit parallel verlegtem Steuerkabel, die über die Flurstücke 53, 54, 23/3, 3/4 der Flur 53 und über die Flurstücke 8/3 und 8/8 der Flur 54 in einem deutlichen Abstand zur Nordseite der Feldstraße im Abschnitt vom Kreisel bis Paschenbergbrücke verläuft. Die Leitung ist grundbuchlich mit beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m gesichert und darf nicht überbaut werden, sondern müsste bei Bedarf verlegt werden. Die Leitung einschließlich Schutzstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### **4.10.2 Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung des Vorhabens im Geltungsbereich mit Trinkwasser sowie die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers soll über die vorhandenen Netze der REWA GmbH erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die AVBWasserV sowie die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung soll entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept und der Abwasserentsorgungssatzung der Hansestadt Stralsund erfolgen. Es gelten die allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser in der Hansestadt Stralsund (AEB).

Bestehende Wasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden mit Ausnahme der TW-Leitung auf dem Flurstück 3/4. Diese wurde gekappt und ist funktionslos. Die wassertechnische Erschließung des Vorhabens ist mit den zuständigen Fachämtern und Stellen abzustimmen.

#### **4.10.3 Löschwasserversorgung**

Gemäß Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist Löschwasser für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dies die tatsächliche zurückzulegende Wegstrecke ist. Die Versorgung des Plangebietes mit der ausreichenden Menge Löschwasser – erforderlich sind gemäß REWA 96 m<sup>3</sup>/h – ist teilweise gegeben, da sich am Abwasserpumpwerk Feldstraße ein entsprechender Hydrant an einer DN 200 Leitung befindet. Dieser hat einen Versorgungsradius von 300 m und deckt damit ca. die Hälfte des Geltungsbereichs ab. Ob und ggf. welche weiteren Maßnahmen erforderlich sind, ist mit der REWA abzustimmen.

#### **4.10.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Mulden- bzw. Rigolensysteme sowie Retentionsdächer ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (vgl. Kapitel 4.10.4) nicht möglich. Nach vorläufigen Baugrunduntersuchungen von 2024 (Stellungnahme Baugrundinstitut Franke-Meißner, Stellungnahme vom 10.04.2024) ist im Plangebiet deckend Geschiebemergel in einer Mächtigkeit von mindestens 10 m anzutreffen, so dass eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist. Wasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, ist mangels städtischer Regenwasserkanäle im Gebiet und im Umfeld sowie mangels Aufnahmekapazität des Hohen Grabens (Graben 6) als Vorflut auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Die Möglichkeit des Umfangs einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung durch entsprechende Anlagen auf dem Baugrundstück wurde im Rahmen der Objektplanung geprüft (Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter: Stellungnahme vom 10.04.2024 als Arbeitsstand). Im Ergebnis ist die Errichtung einer Rückhaltevorrichtung in ausreichender Dimensionierung unterhalb der Erdoberfläche grundsätzlich umsetzbar, aus der ein gedrosselter Abfluss in die vorhandenen übergeordneten Entwässerungsanlagen stattfinden kann. Zur Erhöhung der Kapazität des hierfür infrage kommende Grabens 6 prüft die Hansestadt Stralsund eine bauliche Ertüchtigung, die allerdings vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 entkoppelt ist.

Zudem ist zur Reduzierung der anfallenden Regenwassermenge ein Retentionsdach auf dem Gebäude vorzusehen. Hierbei ist unter Berücksichtigung der aktuellen Planung eine Fläche von mindestens 14.850 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Die Umsetzung und Ausführung des Umfangs von Rückhaltevolumen und gedrosselter Ableitung ist Gegenstand der weiteren Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Hansestadt Stralsund. Nach vorläufiger Berechnung (Stand 10.04.24) ist eine Dimensionierung der Regenrückhaltevorrichtungen mit einem Speichervolumen von rund 990 m<sup>3</sup> erforderlich.

Die bisher geplanten unterirdischen Rückhalteanlagen sind in den Projektplanungsunterlagen zum Vorhaben sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung der Vorhabenplanung ist ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu erarbeiten und im Genehmigungsverfahren vorzulegen. Bei der Konzeption der Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet ist auch die Belastung von Böden mit Schadstoffen zu berücksichtigen.

#### **4.10.5 Energieversorgung**

Die Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität kann grundsätzlich über die Netze der SWS Energie GmbH erfolgen. Innerhalb des Plangebiets ist die erforderliche Erschließung herzustellen. Eine Fernwärmeleitung entlang des Straßenzugs Feldstraße / Am Hohen Graben wird derzeit projektiert, die Fernwärmeversorgung für das Vorhaben ist somit grundsätzlich möglich.

#### **4.10.6 Telekommunikation und Daten**

Die datentechnische Erschließung des Vorhabens kann grundsätzlich über die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Am Südrand des Plangebietes und teilweise im Plangebiet liegen Glasfaserleitungen der SWS Telnet. Innerhalb des Plangebiets ist die erforderliche Erschließung herzustellen.

#### **4.10.7 Müllentsorgung und Wertstofffassung**

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfall-

satzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

Die Sammlung des Abfalls soll auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Um die Voraussetzung für eine Befahrung durch Müllfahrzeuge zu schaffen, sind die Anlagen des Vorhabens im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft zu dimensionieren. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

Innerhalb des Bebauungsplans erfolgen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) für die Art und Gestaltung von Werbeanlagen. Aufgrund des hohen Stellenwertes von Werbeanlagen für Einzelhandelsnutzungen zur Selbstdarstellung und Orientierung sind diese innerhalb des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig. Zur Sicherung der Orts- und Stadtbildverträglichkeit ist eine Feinsteuerung der Zulässigkeit der Werbeanlagen sinnvoll. Demnach setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen, also Fahnenmasten, Werbepylonen und ähnliche Anlagen innerhalb des Sondergebietes die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

Um die Werbeanlagen später stadtbildverträglich steuern zu können, ist von der Vorhabenträgerin im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Werbeanlagenkonzept vorzulegen, dass die im Bebauungsplan formulierten Gestaltungsziele und –maßgaben konkretisiert und mit der Hansestadt Stralsund abzustimmen ist.

#### **4.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Westlich des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung ein Biotop festgestellt, das als nährstoffreiches Stillgewässer mit standorttypischem Gehölzsaum klassifiziert wird. Das Biotop ist gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt.

Westlich des Geltungsbereiches wurde ein bestehender Gehölzbestand durch das Forstamt Schuenhagen mit Bescheid vom 11.02.2022 als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V festgestellt. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die festgestellte Waldfläche und 30 m-Waldabstandslinie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In einer flachen Geländesenke, die sich vom Geltungsbereich in Richtung zum Gewässer ausbreitet, hat sich eine Vernässung mit Sumpfpflanzenbestand eingestellt, die zur Bildung eines Rasigen Großseggenriedes (VGR) geführt hat, das ab einer Bestandsfläche von 100 m<sup>2</sup> gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt ist. Die Gesamtfläche ist deutlich größer und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **4.13 Hinweise**

##### **4.13.1 Wasserabfluss**

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

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

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

#### **4.13.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

#### **4.13.3 Bodenschutz, Altlasten**

Im Geltungsbereich entfaltet sich aufgrund seiner Nutzungshistorie – u. a. durch Kohlebanen, Gefahrstofflager, Treibstofflager DK, Öllager (südlich angrenzend an Lokschuppen 3), Güterwagenzerlegeplatz – eine erhebliche Altlastenproblematik, die durch ingenieurtechnische Untersuchungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu klären und auszuräumen sein wird.

Gutachten aus den Jahren 1992, 1994, 1995 und 1998 bestätigen teils erhebliche Bodenkontaminationen.

Das Baugrundstück im Geltungsbereich wird als Altlastverdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen und mit einem Hinweis im textlichen Teil B versehen.

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

#### **4.13.4 Kampfmittel**

Es bestehen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet. Dies ist bei der weiteren Vorhabenplanung und Realisierung zu berücksichtigen.

#### **4.13.5 Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet verläuft eine Sulfatablaufleitung aus Lüssow mit parallel verlegtem Steuerkabel, die über die Flurstücke 53, 54, 23/3, 3/4 der Flur 53 und über die Flurstücke 8/3 und 8/8 der Flur 54 in einem deutlichen Abstand zur Nordseite der Feldstraße im Abschnitt vom Kreisel bis Paschenbergbrücke verläuft. Die Leitung ist grundbuchlich mit beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m gesichert und darf nicht überbaut werden, sondern müsste bei Bedarf verlegt werden.

#### **4.13.6 Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

#### **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen**

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Beachtung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landeskreises Vorpommern-Rügen kann alternativ im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen bzw. Besiedelung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Gebäudeabbrüche oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind ebenfalls nur außerhalb der Aktivitätszeit von Brutvögel und Fledermäusen zulässig, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Alternativ kann im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen durchgeführt werden.

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

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

#### **4.13.8 DIN-Vorschriften**

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

### **4.14 Städtebauliche Vergleichswerte**

Sondergebiet Möbelmärkte	4,66 ha
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>0,55 ha</u>

**Hansestadt Stralsund:** Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5,21 ha

#### **4.15 Einteilung der Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan trifft keine verbindlichen Aussagen zur Einteilung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Erläuterung der Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Kap. 4.7.1 das beabsichtigte Straßenprofil schematisch und ohne Normcharakter dargestellt.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Nutzungen und Bebauung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, dessen verbindliche Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von maximal rund 28.500 m<sup>2</sup> schaffen. Er dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Einbindung der örtlichen Bauvorschriften. Mit dem Bebauungsplan wird in Verbindung mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans die bauliche Nutzung des derzeit brachliegenden Vorhabenareals ermöglicht.

Es ist zu erwarten, dass ein Einzelhandelsvorhaben dieser Größenordnung einen erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen wie auch Einnahmen für die Hansestadt Stralsund nach sich zieht, da bislang abfließende Kaufkraft mit diesem Vorhaben in der Stadt gehalten werden kann.

Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets und der kompakten Kubatur des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort befindet sich angrenzend an bestehenden städtischen Strukturen auf der der Innenstadt abgewandten Seite der erhöht verlaufenden Bundesstraße 96 und hat damit ein deutlich reduziertes Potenzial, störend auf das städtebauliche Erscheinungsbild und insbesondere auf das Erscheinungsbild der Stralsunder Altstadt als Teil des Weltkulturerbes zu wirken.

Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr generiert. Durch seine Lage im Außenbereich einerseits und in direkter Nähe zum Rügenzubringer B 96 andererseits ist es für die beabsichtigte Nutzung hervorragend geeignet. Die verkehrlichen und daraus erwachsenen schalltechnischen und lufthygienischen Belastungen werden im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht.

Die im Vorfeld des Bebauungsplans erarbeitete „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund“ 2020 gelangt zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund erwarten lässt und damit seine oberzentrale Versorgungsfunktion stärkt. Negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen auf andere Zentrale Orte und auch auf Zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Stralsunder Altstadt, sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte für den Möbelsektor und auch in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in negative städtebauliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind aber weder für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Stralsund noch für andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Diese Aussagen wurden in einer Ergänzenden Stellungnahme (GMA 2023) erneut bestätigt.

Vorteilhaft erscheinen vor allem die mit dem Standort an der Feldstraße verbundenen Synergieeffekte für die städtebauliche Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Lokschuppenareals. Hierbei sind die Möbelmärkte als Impulsgeber zu sehen.

### **5.2 Umweltrelevante Belange**

Die Darstellung der umweltrelevanten Belange erfolgt im Teil II – Umweltbericht.

## 6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Im Zuge des Erwerbs der Grundstücke im Plangebiet durch die Vorhabenträgerin sowie durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt eine bodenrechtliche Neuordnung. Die Bereitstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt. Diese wird im weiteren Verfahren erfolgen.

## 7 Verfahrensablauf

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| – Aufstellungsbeschluss   | 12.10.2021              |
| – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                            | Mai 2023                |
| – Frühzeitige Behördenbeteiligung                                       | Q2 2023                 |
| – Öffentliche Auslegung   | voraussichtlich Q2 2024 |
| – Beteiligung der Behörden und<br>sonstiger Träger öffentlicher Belange | voraussichtlich Q2 2024 |
| – Satzungsbeschluss und Rechtskraft                                     | voraussichtlich Q3 2024 |

## 8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (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)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

## 9 Fachgrundlagen

- **GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH):** Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund. Hamburg, 10.01.2020

- **GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH):** Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Kurzfassung). Hamburg, 07.06.2021
- **GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH):** Ergänzende Schriftlich-Stellungnahme zur geplanten Neuansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund. Hamburg, 21.12.2023
- **Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter:** Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund. Berlin, 20.03.2024 einschließlich Anlagenband
- **Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter:** Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund. Berlin, 20.03.2024
- **Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter:** Stellungnahme Regenwasserbewirtschaftung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund. Berlin, 10.04.2024
- **Baugrundinstitut Franke-Meißner GmbH, Berlin:** BV XXXLutz/Mömax Stralsund, Standort Feldstraße, Ergebnisse Vorerkundung zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten. Stellungnahme vom 10.04.2024
- **Hütténes Architekten GmbH:** Neubau eines Mömax und eines XXXLutz Feldstrasse Stralsund. Plan-Nr. 18106n (Vorabzug) vom 11.04.2024 sowie Entwurfsplanung Ansichten einschließlich Darstellung Beleuchtung, Plan-Nr. 18106e (Vorabzug) vom 07.09.2023

## 10 Textliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Textliche Festsetzung 1.1**

Die Nutzung des Grundstücks ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Stralsund zu schließen ist, gedeckt ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

#### **Textliche Festsetzung 1.2**

Im Sonstigen Sondergebiet „Möbelmärkte“ sind folgende Nutzungen zulässig, sofern nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen werden:

- Möbelmärkte einschließlich benötigter Technik-, Logistik- und Lagernutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs,
- Werbeanlagen, sofern sie der im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzung, nämlich dem Verkauf der zulässigen Sortimente, in untergeordneter Weise dienen und somit im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 1.3**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m<sup>2</sup>.

Höchstens 26.000 m<sup>2</sup> sind für den Verkauf der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente

- Möbel, Küchen, Badmöbel/-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen und Matratzenschoner

sowie der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus- /Bett- /Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)

zu verwenden.

Höchstens 2.560 m<sup>2</sup> sind für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik im Umfang von höchstens 1.450 m<sup>2</sup>,

- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen,
- Babyartikel

zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 1.4**

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ab der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Innerhalb der Fläche „b“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 20 m ü GOK.

Innerhalb der Fläche „c“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 30 m ü GOK.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Textliche Festsetzung 2.1**

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 2.2**

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 2.3**

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 2.4**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 29 Abs. 1 BauGB

#### **Textliche Festsetzung 2.5**

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, mit dem Gebäude verbundene Fahnenmasten) auf bis zu 10% der Dachfläche um höchstens 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 2.6**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung bis zu einer konstruktiven Höhe von 1 m über der jeweiligen festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Sie müssen allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

### **10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

#### **Textliche Festsetzung 3.1**

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 3.2**

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile von untergeordneter Bedeutung wie beispielsweise Vordächer oder Windfänge um maximal 3,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 BauNVO

#### **Textliche Festsetzung 3.3**

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

## 10.4 Erschließung

### Textliche Festsetzung 4

Kundenstellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

## 10.5 Grünordnung

### Textliche Festsetzung 5.1

Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Textliche Festsetzung 5.2

Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

### Textliche Festsetzung 6.1

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche „a“ ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10% der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m<sup>2</sup> Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stubben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lückige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht.

Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m<sup>2</sup> Pflanzfläche in einer Qualität von 60 – 80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**Textliche Festsetzung 6.2**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen an Gebäudeaußenflächen und Außenbauteilen Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von höchstens 15% zu verwenden. Für Vögel gefährliche Durchsichten sind durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

**Textliche Festsetzung 6.3**

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

**Textliche Festsetzung 6.4**

Die Befestigungen von Stellplatzanlagen einschließlich Fahrgassen und Wegen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96"**

Begründung zum Entwurf gemäß § 2a BauGB

## **Teil II Umweltbericht**

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL II – UMWELTBERICHT .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	5
1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....	6
1.3 Bedarf an Grund und Boden .....	6
1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung .....	7
1.4.1 Bauplanungsrecht .....	7
1.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
1.4.3 Immissionsschutz .....	10
1.4.4 Klimaschutz .....	11
1.4.5 Bodenschutz.....	11
1.4.6 Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	12
1.4.7 Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro) .....	12
1.4.8 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP) .....	13
1.4.9 Landschaftsplan.....	13
1.4.10 Flächennutzungsplan .....	14
1.4.11 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	14
1.4.12 Planfeststellung .....	14
1.5 Lage und Naturraum .....	15
1.6 Historische Entwicklung des Standortes .....	16
<b>2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>18</b>
2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	19
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	21
2.2.1 Tiere .....	21
2.2.2 Pflanzen und Biotope .....	21
2.2.3 Biologische Vielfalt .....	27
2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	27
2.4 Schutzgut Fläche.....	28
2.5 Schutzgut Boden .....	29
2.6 Schutzgut Wasser .....	30
2.7 Schutzgut Klima .....	32
2.8 Schutzgut Luft.....	32
2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	33
2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33

<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>35</b>
3.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....</i>	36
3.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....</i>	37
3.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....</i>	38
3.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....</i>	39
3.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....</i>	40
3.6	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....</i>	40
3.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....</i>	41
3.8	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....</i>	42
3.9	<i>Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....</i>	44
3.10	<i>Wechselwirkungen .....</i>	44
3.11	<i>Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</i>	46
3.12	<i>Weitere Hinweise.....</i>	46
3.12.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern...	46
3.12.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	46
3.12.3	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	46
3.12.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	46
3.12.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	47
3.12.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	47
3.12.7	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	47
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung .....</b>	<b>47</b>
4.1	<i>Kartierungsergebnisse und Maßnahmen nach Artengruppen .....</i>	49
4.1.1	Brutvögel .....	49
4.1.2	Fledermäuse.....	52
4.1.3	Reptilien .....	53
4.1.4	Amphibien .....	54
4.1.5	Falter .....	55
4.1.6	Weitere Arten.....	55
4.2	<i>Zusammenfassende Betroffenheit der Arten.....</i>	55
<b>5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsermittlung .....</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich .....</b>	<b>64</b>
6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....</i>	64
6.2	<i>Maßnahmen zum Ausgleich .....</i>	65
6.2.1	Ausgleichskonzept Artenschutz .....	65

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

6.2.2	Maßnahmen im Geltungsbereich.....	67
6.2.3	Externe Maßnahmen.....	67
6.2.4	Gesamtbilanz (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) .....	73
<b>7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>74</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>75</b>
8.1	<i>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....</i>	75
8.2	<i>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....</i>	75
<b>9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>75</b>
<b>10</b>	<b>Referenzen .....</b>	<b>77</b>
10.1	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	77
10.2	<i>Gutachten .....</i>	78
10.3	<i>Sonstige Quellen .....</i>	79
<b>11</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>81</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>81</b>

## **TEIL II – UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

Im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplans sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen wurden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Wesentliche Stellungnahmen mit Auswirkung auf Ausführungen im Umweltbericht kamen insbesondere von den verschiedenen Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Rügen. Schwerpunkte der Äußerungen bilden die Themen der Naturschutzbehörde Eingriffsregelung, Baum- Biotop- und Artenschutz, aus denen sich jeweils Anpassungs- und Ergänzungsbedarf im Umweltbericht ergaben. Aufgrund der industriellen bzw. bahnbetrieblichen Vornutzung ergaben sich Hinweise zum Untersuchungsbedarf und Umgang mit kontaminiertem Material und Kampfmittelbelastung von Seiten der Bodenschutzbehörde.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Möbelmärkten – eines Möbelvollsortimenters sowie eines Möbeldiscounters – an der Feldstraße 1-3 geschaffen werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“, die in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags das Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der Möbelmärkte und der ihnen untergeordneten Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Hierzu gehören auch, ggf. in begrenztem Umfang, gastronomische Einrichtungen im Rahmen des Betriebs der Möbelmärkte.

Außerhalb des Hallenkomplexes sind keine weiteren baulich und funktional eigenständigen Baukörper geplant, die nicht dem Betrieb der Möbelmärkte untergeordnet sind.

Im Bebauungsplan wird die Erschließung des Gebiets über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldstraße sowie die auf dem Gelände erforderlichen Verkehrsflächen, die einerseits dem Kundenverkehr und der Betriebslogistik dienen, geregelt. Eine neue Erschließungsstraße soll gleichzeitig der Anbindung der nördlich liegenden Lokschuppen dienen.

Im Geltungsbereich ist darüber hinaus die Festsetzung von Flächen vorgesehen, die als artenschutzrechtliche Maßnahme für Zauneidechsen dienen werden.

Diese Maßnahmen sind mit Blick auf die Beseitigung vorhandener Vegetation und Lebensräume im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erforderlich. Sie sind zudem städtebaulich gewünscht, um das Vorhaben in seine Umgebung einzubinden.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teils als Grünfläche, teils als Eisenbahnfläche (Nachrichtliche Übernahme) kann diese Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst und parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für den Bereich der Teilfläche ebenfalls geändert.

Die Durchführung des Vorhabens und der dafür notwendigen Erschließung soll in einem Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Vorhabenträgerin geregelt werden. In diesem Vertrag ist außerdem der Zeitrahmen für die bauliche Umsetzung des Vorhabens zu vereinbaren.

## 1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt unmittelbar südlich des Rügenzubringers B 96 im größeren Umfeld weiterer gewerblich und industriell genutzter Gebiete. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Wohngebiet Am Köppenbergr und die Kleingartenanlage der Bahn-Landwirtschaft (Bezirk Schwerin e.V.). Das Gebiet ist von Verkehrsstrassen (insbesondere Rügenzubringer und Fernbahntrasse) umgeben.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- Sondergebiet mit einer GRZ 0,4,
- Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 85 % (insbesondere Erschließung und Stellplätze),
- Gebäudehöhen bezogen auf ein nivelliertes und festgesetztes Normalhöhennull (NHN),
- Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen,
- Maßnahmenfläche für Zauneidechsen entlang der Bahntrasse,
- Dachbegrünung.

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich ist ca. 5,2 ha groß. Darin enthalten ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Umfang von ca. 0,5 ha. Es ergibt sich die folgende Flächenbilanz.<sup>1</sup>

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil
Baugebiet	Sondergebiet	46.621	89%
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen	5.502	11%
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>52.123</b>	<b>100%</b>

1 Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Planungsstand 05.04.2024

## **1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**

### **1.4.1 Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>2</sup> sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden 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, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Die Flächen befanden sich früher als Bahnbetriebs- bzw. Heizkraftwerksgelände in anderen gewerblich-industriellen Nutzungen. Es handelt sich also bei der Planung um die Vorbereitung einer Wiedernutzbarmachung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffsregelung wird entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen angewendet.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

---

2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

## **1.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>3</sup> (BNatSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V<sup>4</sup>). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### **Eingriffsregelung**

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **Artenschutz**

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44

---

3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 d. G. v 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

4 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März (GVObI. M-V S. 546)

Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

### **Gebietsschutz Natura 2000**

Gemäß der §§ 33 und 34 BNatSchG sind 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, unzulässig.

Von der zuständigen Behörde können Ausnahmen zugelassen werden. Das Projekt wäre dann auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

### **Biotopschutz**

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

### **Baumschutz**

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der Ersatz gemäß Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es in Stralsund nicht.<sup>5</sup>

### **Alleenschutz**

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

#### **1.4.3 Immissionsschutz**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)<sup>6</sup> ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Mit Lärmaktionsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. Kapitel Schutzgut Mensch).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005: 2023-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung.

---

5      Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. März 2004

6      Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)

#### **1.4.4 Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll 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.“

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund<sup>7</sup>, das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

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

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)<sup>8</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind die Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, z. B. bei Neuerrichtung den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

#### **1.4.5 Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)<sup>9</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.<sup>10</sup>

---

7 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010) Stralsund

8 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), vom 08. August 2020 (BGBl. I Nr. 1728), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

9 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

10 Gesetz über den Schutz des Boden im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 219)

#### **1.4.6 Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>11</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, die die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut schützt. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Nach § 31 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern<sup>12</sup> ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch eine Bodenversiegelung oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird.

Die Wasserrahmenrichtlinie (im Folgenden kurz: WRRL)<sup>13</sup> schuf einen Ordnungsrahmen, in dem innerhalb der europäischen Gemeinschaft, der Gewässerschutz rechtlich in das WHG implementiert und die Umsetzung auf zuständige Flussgebietseinheiten delegiert wurde. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung des Zustands aller Oberflächengewässer und des Grundwassers in einem festgelegten Zeitplan.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen. Der Hohe Graben, der ca. 70 m außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist ein gemäß WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Nr. NVPK 0800),

Auch das Grundwasser (Grundwasserkörper WP\_KO\_4\_16) ist berichtspflichtig.

#### **1.4.7 Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern<sup>14</sup> enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

---

11 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409.)

12 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

13 Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)

14 Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. 280 S.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, welches neben den in Schmelzwasserabflussrinnen liegenden Flusstalmooren nur eine geringe Vielfalt weiterer gliedernder Landschaftselemente aufweist. Auf den lehmigen bis sandigen Grundmoränenbereichen liegen ausgedehnte Ackerflächen, vereinzelt treten kleine bis mittelgroße Waldgebiete auf. Für die durch Waldmeliorationen entwässerten Bruch- und Moorwälder wird z. B. die Wiederherstellung der Lebensqualität gefordert. Der Landschaftsraum verfügt weiterhin über zahlreiche Sölle und kleine Fließgewässer sowie wenige Seen.

Die B 96 stellt eine Zerschneidungsachse für die Wertigkeit von unzerschnittenen Freiräumen dar.

Für das Plangebiet selbst werden keine Ziele bzw. Anforderungen an die Raumordnung dargestellt. Der Strelasund besitzt dagegen eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes. Gleiches gilt für die sich südwestlich an Stralsund anschließenden Bereiche, die auch den Borgwallsee, Pütter See und die Barthe sowie den Krummenhagener See, die zu Natura-2000-Gebieten zählen, umfassen, und teilweise als Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen gekennzeichnet sind.

Nach Naturräumlicher Gliederung gehört das Stadtgebiet von Stralsund innerhalb der Vorpommerschen Lehmplatten als Großlandschaft zur Landschaftseinheit der Lehmplatten nördlich der Peene in der der Strelasund eine eigene Landschaftseinheit bildet.

Das Gebiet um Stralsund, insbesondere der Strelasund, zählt zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.

#### **1.4.8 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) 2009<sup>15</sup> fortgeschrieben. Im GLRP werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Gemäß der entsprechenden Karte im GLRP sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume vorhanden. Es wird als Siedlungsfläche dargestellt.

Das Gebiet und die umliegende Bebauung übernehmen in der Biotopverbundplanung keine Funktionen.

Weiterhin gilt das Plangebiet nicht als Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen.

#### **1.4.9 Landschaftsplan**

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

---

15 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: [http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung\\_portal/glrp\\_vp\\_download.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrp_vp_download.htm), Internetzugriff 30.11.2021

Im Landschaftsplan der Stadt Stralsund<sup>16</sup> sind die Gleisanlagen und die Fläche zwischen den Gleisanlagen zusammengefasst mit einer zusammenhängenden Flächensignatur als Baufläche, Bahnanlage sowie Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Alle anderen Flächen sind als Allgemeine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) eingestuft. Als „Parkanlagen“ werden Flächen dargestellt, die parkartig angelegt sind oder neu angelegt werden sollen, um Freiflächendefizite ausgleichen zu können.

Das Gebiet ist westlich durch das Gewässer 6 („Hoher Graben“) begrenzt.

Die Darstellung des Landschaftsplanes für das Plangebiet wird parallel zum Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsziele angepasst. Das Gebiet wird nach erfolgter Änderung als Baufläche dargestellt.

#### **1.4.10 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stralsund (Stand 1996) stellt für den Bereich zwischen der Straße „Am Hohen Graben“, der B 96 und dem Bahnweg auf der östlichen Hälfte des Plangebietes Bahnanlagen und auf der westlichen Hälfte Grünfläche dar.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teils als Grünfläche, teils als Eisenbahnfläche (Nachrichtliche Übernahme) kann diese Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst und parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert werden. Nach der Änderung wird der Bereich als Sonderbaufläche dargestellt.

#### **1.4.11 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)<sup>17</sup>**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) stellt eine räumlich integrierte, akteurs- und ressortübergreifende Strategie für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Im ISEK ist das Plangebiet als „übriges Stadtgebiet Tribseer“ eingestuft, westliche Bereiche werden dem „Stadtgebiet Lüssower Berg“ zugeordnet. Beide Gebiete verfügen über einen räumlich-punktuellen Handlungsbedarf. Für das Plangebiet werden keine Maßnahmen vorgeschlagen. Im näheren Umfeld wird der östlich liegende Bauhof als Maßnahme im Handlungsfeld Natur, Wohnumfeld und Grünvernetzung dargestellt.

#### **1.4.12 Planfeststellung**

Im Zusammenhang mit der Planung der neuen Bundesstraße B 96 wurden innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung gem. § 15 BNatSchG festgesetzt, die sich außerhalb des Plangebiets fortsetzen. Auf der sich überlagernden Fläche wurde im Jahr 2003 eine 30.04.1998 planfestgestellte Kompensationsmaßnahme der Straßenbauverwaltung als Sukzessionsflächen mit Gehölzen hergestellt. Die Maßnahme ist Teil einer Komplexmaßnahme, bestehend aus Teilflächen an der B 96 und Flächen an den Oberteichwiesen in der Tribseer Vorstadt.

---

16 Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Amt für Liegenschaften und Bau, Stralsund.

17 Hansestadt Stralsund (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2. Fortschreibung, Stralsund.



## 1.6 Historische Entwicklung des Standortes

Aus historischen Luftbildern und topographischen Karten (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) ist zu entnehmen, wie sich die Flächennutzung im Geltungsbereich und seinem Umfeld entwickelt hat. Die Nähe zu ehemaligen Versorgungsanlagen und wesentlichen Verkehrs-Infrastrukturen (Bahn, Straße) hat das Plangebiet maßgeblich geprägt.

Der topographischen Karte von 1980 ist die Lage der Greifswalder Chaussee (ehem. „Straße der Befreiung“) zur Orientierung zu entnehmen, die damals die Bundesstraße 96 war und heute eine der Hauptverbindungen in die Altstadt ist. Unmittelbar westlich der Greifswalder Chaussee lag das Gelände des Gaswerks. Das Bahngelände und Plangebiet bildeten zu diesem Zeitpunkt noch eine zusammenhängende Fläche. Die historischen Lokschuppen sind in der topographischen Karte enthalten und an ihrer markanten Form erkennbar. Die südlich angrenzenden Kleingärten sind bereits als Grünflächen dargestellt.



Abb. 2: Topographische Karte von 1980 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Auf dem Luftbild von 1991 ist eine intensive Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes zu erkennen. Die Fläche südlich des Lokschuppens diente als Lagerplatz sowie als Wartungs- und Instandsetzungsbereich mit Gleisen, die zwischenzeitlich bis auf wenige Fundamentreste abgeräumt wurden. Auch die Gleise westlich der Lokschuppen waren in Nutzung. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wurde weniger intensiv genutzt. Zu erkennen sind Lagerplätze mit unterschiedlichem Material. Der größte Flächenanteil war aber mit niedriger Vegetation (wenig Gehölze) bewachsen und wurde abgesehen von einer Zufahrt zum nördlicheren Lager nicht anderweitig genutzt.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



Abb. 3: Luftbild 1991 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Im folgenden Luftbild von 2003 ist die 2001 neu gebaute B 96 zu erkennen, die 2004 in Betrieb genommen wurde. Sie zerschneidet das Bahngelände und das Gelände des Heizwerks, welches zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Betrieb war. Die Lagerflächen im westlichen Teilbereich des Plangebietes sind nicht mehr vorhanden und eine intensive Nutzung dieses Bereichs ist nicht zu erkennen. Der Graben westlich des Gebietes ist ausgebaut worden und eine wassergefüllte Geländesenke ist im westlichen Bereich zu erkennen.



Abb. 4: Luftbild 2003 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Bis zum Jahr 2015 verblieb die Nutzungs- und Bebauungsstruktur weitgehend vergleichbar erhalten. Die Fläche unterlag zunehmend der Sukzession. Entlang der westlichen Gleisanlage haben sich auf beiden Seiten lineare Gehölze und um die vernässte Geländesenke eine Gehölzgruppe entwickelt.



Abb. 5: Luftbild 2015 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Im aktuellen Luftbild (April 2019) sind die Nutzungsstrukturen des Plangebietes im Vergleich zu 2015 unverändert. Die Sukzession ist weiter fortgeschritten. Der Gehölzbestand ist dichter geworden und hat sich weiter im Plangebiet ausgebreitet (siehe folgendes Luftbild).



Abb. 6: aktuelles Luftbild 2019 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

## **2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.

## **2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

### **Wohnen**

Eine Wohnnutzung findet auf dem Gelände selber nicht statt. Das nächst gelegene zusammenhängende Wohngebiet befindet sich östlich der Straße Bahnweg angrenzend an den Geltungsbereich.

### **Erholung**

Eine Erholungsnutzung findet im Gebiet nicht statt. Die auf einem Damm liegende bzw. als Brücke nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Bundesstraße B 96 wirkt im Moment weitgehend ungehindert durch Schallschutz in das Plangebiet hinein.

Südlich der B 96 und der Feldstraße liegen die Flächen der Kleingartenvereine „Am Hohen Graben e.V.“ und des südlich daran anschließenden Vereins „Morgenröte e.V.“, dessen Gärten bis an den Voigdehäger Weg reichen. Beide Anlagen zeichnen sich durch ihre periphere Lage aus und sind Teil des Grünzugs entlang der Bahnstrecke.

Beide Kleingartenanlagen sind im FNP dargestellt und damit als Flächennutzung gesichert.

Die nächstliegenden fuß- und radläufigen Unterquerungen in Richtung Innenstadt sind der Bahnweg und die Greifswalder Chaussee.

### **Gesundheit (Verkehr / Lärm)**

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)<sup>19</sup> gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 96 an. Demzufolge liegt der Geltungsbereich im breiten Verlärmungsband der Bundesstraße.

Nach EG-Umgebungslärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet.

Gemäß der Lärmkartierung<sup>20</sup> des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag LDEN) strahlt der Lärm der B 96 südlich fast über den gesamten Planungsraum hinweg. Bis auf den Bereich im Südosten sind am Tag im Geltungsbereich Wert zwischen 55 - 60 dB(A) anzunehmen. Im trassennahen Bereich steigen die Werte auf 60 bis 65 dB(A) und im nordwestlichen Bereich des Geltungsraums auf 65 bis 70 dB(A) an.

Nachts liegen die Werte bei 55 bis 60 dB(A) im trassennahen und 50 bis 55 dB(A) im trassenferneren Bereich. Im südöstlichen Bereich ist keine Belastung durch Lärm der B 96 zu erwarten.

---

19 <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

20 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Nur im Bereich der Bahnüberquerungen (auch ehemalige Trassen) gibt es beiderseits transparente Lärmschutzwände (Höhe ca. 3m).

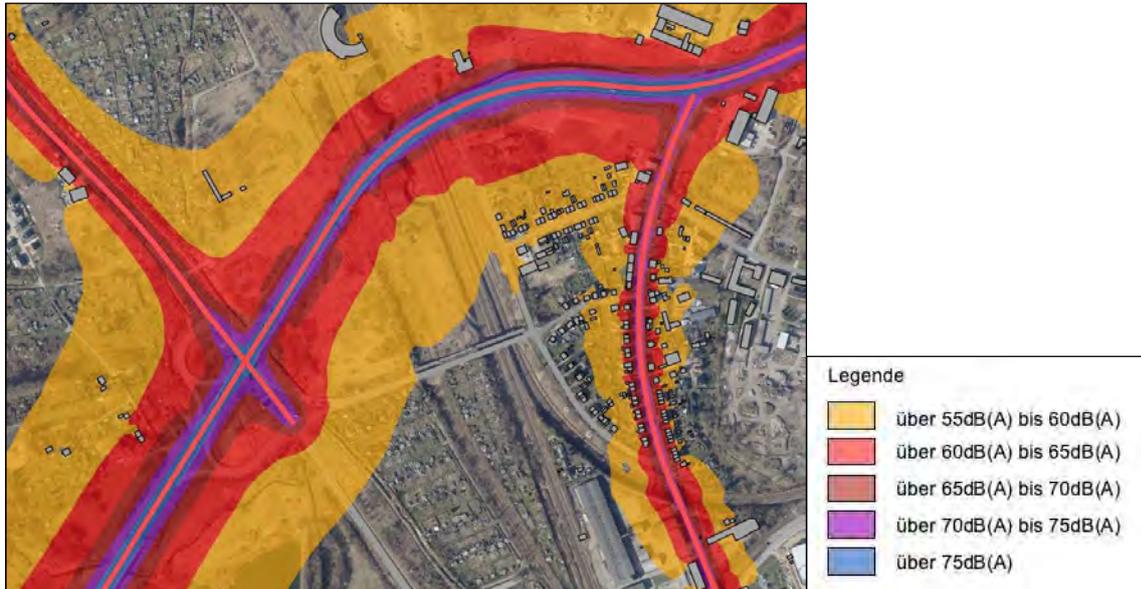


Abb. 7: Auszug Lärmkartierung (LUNG 2017)

Für die Hauptschienenstrecken der Deutschen Bahn AG werden vom Eisenbahn Bundesamt (EBA)<sup>21</sup> vergleichbare Lärmkartierungen durchgeführt. Schienenstrecken privater Betreiber werden nicht kartiert. Untersucht werden Strecken innerhalb von Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr.

Die in diesem Sinne berichtspflichtige Schienenstrecke verläuft unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend (siehe folgende Abbildung).

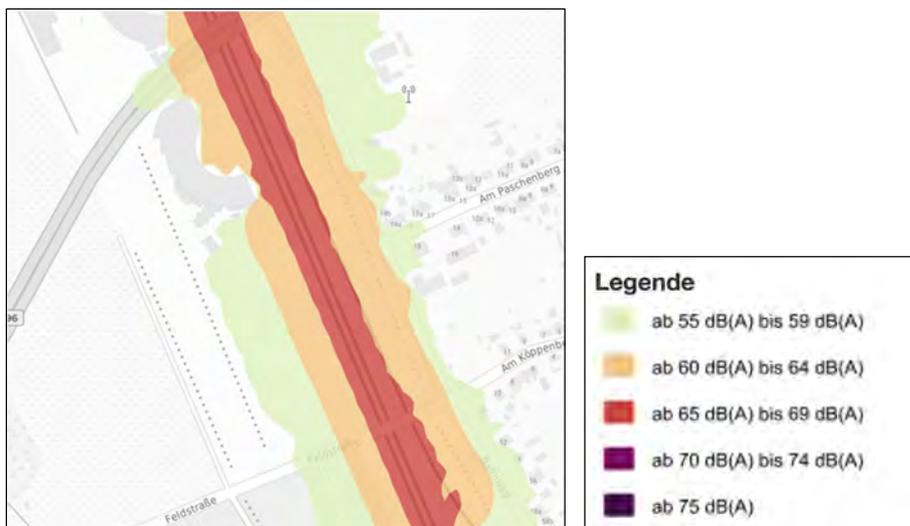


Abb. 8: Auszug Lärmkartierung LDEN (EBA 2023)

21 Eisenbahn Bundesamt (EBA) (2023): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4, Ref. 53, Bonn.

Die Isophonenbänder zeigen die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) der Runde 4 (2023). Sie erreichen von der Bahntrasse her den Geltungsbereich mit 60 dB(A) und sinken noch im Nahbereich auf unter 60 dB(A) ab.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005<sup>22</sup> zusammengestellt. Nach TA-Lärm werden für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Immissionsrichtwerte angegeben. Für Allgemeine Wohngebiete gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Zur Prüfung der Veränderungen und möglicher Beeinträchtigungen wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>23</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der Auswirkungsprognose dargestellt.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **2.2.1 Tiere**

Für das Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzfachliches Gutachten<sup>24</sup> angefertigt (Untersuchungsprogramm vgl. Kap. Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung).

### **2.2.2 Pflanzen und Biotop**

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgte im Anfang April 2022 eine Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern<sup>25</sup> und einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Die Erhebung wurde 2023 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Dabei wurde auch eine Neuabgrenzung der geschützten Biotop<sup>26</sup> vorgenommen.

Der Untersuchungsraum ist im Wesentlichen durch die umgebenden teilweise auf Dämmen und Einschnitten verlaufenden Verkehrstrassen begrenzt, die eine starke Barrierenwirkung haben. Der Betrachtungsbereich (Geltungsbereich und Wirkungsbereich I) wird im Norden durch den Rügenzubringer (B 96) und im Osten durch die Bahntrasse begrenzt. Der südliche Betrachtungsbereich wird für den indirekten Wirkungsbereich ca. 50 m südlich der Feldstraße in das

---

<sup>22</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005: 2023-07 (Schallschutz im Städtebau).

<sup>23</sup> Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, 20.03.2024, Berlin.

<sup>24</sup> Erarbeitung durch Herrn Jens Berg für die Saison 2022 (Fortschreibung 2024).

<sup>25</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

<sup>26</sup> Die neue Einstufung und Abgrenzung der Biotop erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) gemeinsame Geländebegehung Hansestadt Stralsund (Fr. Göbel) / UNB (Hr. Buhl) am 26.7.2023, Datenherausgabe UNB (Hr. Buhl) vom 26.07. und 26.09.2023, und wurde in dieser Unterlage verwendet. Auch die vorhergehenden Bewertungen wurden teilweise angepasst.

Kleingartengebiet hinein ausgedehnt. Die westliche Abgrenzung bildet ebenfalls die Feldstraße, um den „Großen Graben“ in die Betrachtung einbeziehen zu können.

Beim Geltungsbereich handelt es sich komplett um ungenutzte, ruderal geprägte Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen. Dabei gehört ein Teilbereich unmittelbar zum früheren Bahngelände. Hier befindet sich in einem bis zu 5 m tiefen Einschnitt eine alte Gleisrasse, von der der Schotterunterbau und teilweise auch Schwellen noch vorhanden sind. Eine Nutzung findet seit ca. 20 Jahren nicht mehr statt, so dass eine Sukzession beginnen konnte. Die Gehölze waren wahrscheinlich auch bereits vor dem Brachfallen vorhanden. Standortlich liegen hier durch den Schotterunterbau und die Bahnböschungen eher trockene Verhältnisse vor. Der Bereich zwischen Lokschuppen und Feldstraße ist weitgehend eben und unterlag früher als Wartungs- und Lagerfläche auch der Bahnnutzung. Ehemalige Wartungseinrichtungen und sonstige Einbauten sind im Gelände noch vorhanden. Die Lokschuppen liegen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs.

Am Damm der B 96 befindet sich eine planfestgestellte Kompensationsmaßnahme des Bundes (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist heute ebenfalls ruderal geprägt. Die Fläche gehörte zum weiteren Betriebsgelände des ehemaligen Heizwerks. Dieser Zusammenhang ist seit dem Bau des Rügenzubringers nicht mehr erkennbar. Hier haben sich Lagerflächen befunden. Auf einer Teilfläche, bestehend aus den Flurstücken 14/1, 15/1, 15/5, 16/4 und 16/13 der Flur 53 Gemarkung Stralsund, hat das Straßenbauamt Stralsund eine Straßenmeisterei errichtet.

Die Geländetopographie ist mit einem deutlichen Gefälle in westliche Richtung ausgeprägt. In einer Geländevertiefung außerhalb des Geltungsbereichs hat sich in einer Geländesenke ein Kleingewässer mit umgebendem Gehölzsaum entwickelt.

Entlang des südlichen Randes verläuft eine aufgeständerte Leitungsbrücke mit im Wesentlichen inaktiven Leitungen. Im Biotopplan werden die Biotope unter dieser Leitung dargestellt, nicht die Leitung selber.

### **Gehölze**

Für den Baumbestand wurde 2022 eine Vermessung durchgeführt. Der Bestand ist vermutlich auch während der Nutzungsphase schon vorhanden gewesen und teilweise auch nach der Nutzungsaufgabe aufgekommen. Einzelbäume sind prinzipiell nach §18 NatSchAG MV geschützt ab einem Stammumfang von 100 cm gemessen in 130 cm Höhe vom Erdboden und bei Verlust nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen. Der Ersatz ist gemäß Anlage 1 geregelt. Diese sind im Plangebiet v.a. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).

Die meisten der durch den Vermesser aufgenommenen Bäume überschreiten die Grenze von 0,50 m vom jüngeren zu älterem Einzelbaum gemäß Kartieranleitung, wobei der Baumschutz erst ab 100 cm StU gilt. Der Bestand ist sehr heterogen und setzt sich aus sehr vielen verschiedenen Gehölzarten zusammen. Dominante und markante Altbäume befinden sich aber nicht im Bestand.

Außerhalb des Geltungsbereichs steht entlang des Hohen Grabens eine nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe mit Spitzahorn (*Acer platanoides*). Diese Reihe war ursprünglich entlang eines Fuß- und Radweges parallel zum Großen Graben gepflanzt worden. Eine Funktion hat der Weg aktuell nicht mehr, da der Weg wegen des Baus des Rügenzubringers verlegt werden musste.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen. Dabei lassen sich die ehemaligen Bahnflächen von den anderen Flächen unterscheiden. Die innerhalb dieser ehemaligen Bahn-Bereiche gepflanzten oder aufgewachsenen Gehölze werden dementsprechend als Siedlungsgehölze eingestuft. Sie bilden z.B. entlang der Bahnböschungen flächige Gehölze. Diese bestehen teilweise aus undurchdringlichen Gebüsch aus Weißdorn (*Crataegus* sp.)<sup>27</sup>, Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Brombeeren (*Rubus spec. div.*). In der Krautschicht begleiten die Arten aus den umgebenden Ruderalfluren. Es wurden im Bereich entlang der Bahn und um die Lokschruppen gelegentlich auch Flieder (*Syringa vulgaris*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) festgestellt, die vermutlich in der früheren Nutzungsphase gepflanzt wurden. Da aber eindeutig die heimischen Gehölze dominieren sind sie als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) einzustufen. Der Weißdorn entwickelt sich in diesen Beständen teilweise baumartig. Außerdem sind unregelmäßig Süßkirschen innerhalb dieser Gehölze aufgewachsen. Sie werden aber trotzdem dem Gebüsch zugeordnet, weil die dominierenden Arten als „Sträucher“ bezeichnet werden. Dieser Biotoptyp ist auf die Gehölzstrukturen entlang der Bahndämme und des ehemaligen Ausbesserungswerkes beschränkt.

Vergleichbare Lebensraumstrukturen setzen sich südlich der Feldstraße in der Verlängerung der ehemaligen Gleistrasse außerhalb des Geltungsbereichs fort. Hier befinden sich vergleichbare Biotoptypen.

Westlich der Bahntrassen hat sich innerhalb des Geltungsbereichs in Folge einer sukzessiven Entwicklung auf der Brachfläche von der Bahntrasse aus ein Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) in der Fläche ausgebreitet. Hier haben sich Gebüsche aus den bereits genannten Arten mit Weißdorn, Sanddorn, Hundsrose, Schlehe und Brombeere entwickelt. Brombeeren bilden teilweise dichte Teppiche. Dieses Laubgebüsch gehört zu den nach § 20 NatSchG MV geschützten Biotopen.

### **Stillgewässer**

Unmittelbar am Hohen Graben befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einer vernässten Geländesenke ein kleines, nährstoffreiches Stillgewässer (SEV), das von einem standorttypischen Gehölzsaum umgeben ist (VSX). Ein direkter Überlauf zum benachbarten Fließgewässer Hoher Graben war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht erkennbar.

Im Luftbild von 2003 ist die Geländesenke noch als offene Wasserfläche erkennbar. Der Gehölzbestand ist demnach erst ca. 20 Jahre alt.

Wegen der starken Beschattung ist keine ausgeprägte Röhricht- oder Wasservegetation vorhanden.

---

<sup>27</sup> „eingrifflicher“ (*monogyna*) und „zweigrifflicher“ (*laevigata*) wurden nicht unterschieden

Im Gehölzsaum kommen typischerweise Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Grau-Weide (*S. cinerea*) und Bruch-Weide (*Salix fragilis*) vor. Vereinzelt Grauerlen (*Alnus incana*) wurden wahrscheinlich gepflanzt. Sie sind zwar nicht heimisch, führen aber nicht zu einer anderen Einstufung. Der Bestand ist als naturnahes Stillgewässer mit standorttypischem Gehölzsaum gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt.

In einer flachen Geländesenke, die sich vom Geltungsbereich in Richtung zum Gewässer ausbreitet, hat sich eine Vernässung mit Sumpfpflanzenbestand eingestellt, die zur Bildung eines Rasigen Großseggenriedes (VGR) geführt hat. Kennzeichnend ist hier das dominante Vorkommen von Großseggen (*Carex sp.*). Nur eine Teilfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Ab 100 m<sup>2</sup> sind die Bestände gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt. Die Gesamtfläche ist deutlich größer, das Kriterium wird also erfüllt.

### **Fließgewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs und seines unmittelbaren Umfeldes wurden Gräben zur Entwässerung angelegt, die teilweise trocken gefallen (FGY) oder überwiegend verbaut (FGU) sind. Durch eine spezifische Vegetation sind sie nicht gekennzeichnet. Der „Hohe Graben“ außerhalb des Geltungsbereichs wurde als „geschädigter Bach“ (FBG) eingestuft. Das Gewässer ist einerseits stark ausgebaut, bildet aber in der Vegetationszeit naturnähere Vegetationsstrukturen mit Schilf (*Phragmites australis*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*).

Der Ausbauzustand und die intensive Pflege führen zu einem vegetationsarmen Erscheinungsbild.

### **Ruderalfluren**

Größte Ausdehnung haben in allen Bereichen des Geltungsbereichs und im Wirkungsbereich flächig oder als Randstreifen z. B. entlang der Straßen und Wege ruderaler Gras- und Staudenfluren als Brachestadium. Dabei kommen auf den frischen bis trockenen Mineralstandorten dieses mehrjährigen Vegetationstyps (RHU) folgende Arten vor: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Graukresse (*Berteroa incana*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Hasenklees (*Trifolium arvense*) und Quecke (*Elymus repens*).

In den fortgeschrittenen, mehrjährig entwickelten Beständen lassen sich die Dominanzbestände mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) als ruderaler Kriechrasen (RHK) und die Neophyten-Staudenflur (RHN) mit Goldrute (*Solidago canadensis*) unterscheiden. Neben den jeweils in den Beständen dominierenden Arten kommen vereinzelt in den Flächen folgende Arten vor: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*) sowie Quecke (*Elymus repens*) vor. In der mehrjährigen Entwicklungszeit kommen zunächst kleinflächig Brombeeren (*Rubus spec.*) auf, die aber schnell dichte Matten ausbilden kann und alle anderen Arten verdrängt.

Der Geltungsbereich ist vollständig als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen. Der Bereich ist im Plan (siehe Anhang) durch eine Schraffur gekennzeichnet.

In der ehemaligen Bahnfläche befinden sich noch der alte Gleisschotter und teilweise Schwellen. Die Flächen sind durch überlagernde Schraffuren markiert. Die unbefestigten Fahrspuren innerhalb des ehemaligen Bahngeländes sind als niedrigwüchsige, ruderaler Trittlur (RTT)

ausgeprägt. Die im Gelände verbliebenen technischen Einbauten sind als Betonflächen und Fundamente dargestellt.

Das Plangebiet ist von zahlreichen Verkehrstrassen umgeben: Bahntrasse (OVE), Bundesstraße 96 (OVB) und die Feldstraße (OVL). Südlich der Feldstraße erstreckt sich eine ausgedehnte strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR).

Tabelle 1 listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich (im Wirkungsbereich) vorkommenden Biotoptypen<sup>28</sup> auf:

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG MV
	<b>B</b>	<b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>	
2.1.1	BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	§ 20
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum (BHD > 50cm)	(§ 18 ab 100cm BHD)
2.7.2	BBJ	jüngerer Einzelbaum (BHD < 50cm)	
	<b>F</b>	<b>Fließgewässer</b>	
4.3.3	FBG	geschädigter Bach	
4.5.4	FGY	Graben trocken gefallen, oder nur zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	
4.5.5	FGU	Graben, überwiegend verbaut	
	<b>S</b>	<b>Stillgewässer</b>	
5.4.5	SEV	nährstoffreiches Stillgewässer	§ 20
		<b>Ufer, Moore und Sümpfe</b>	
6.1.3	VGR	Rasiges Großseggenried	§ 20
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20
	<b>R</b>	<b>Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen</b>	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	
10.1.6	RHN	Neophyten-Staudenflur	
10.2.1	RTT	Ruderales Trittflur	
	<b>P</b>	<b>Grünanlagen der Siedlungsgebiete</b>	
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	
13.3.4	PEU	Unversiegelte Freifläche (Spontanvegetation)	
13.7.1	PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	

28 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Gebieten und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow.

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG MV
13.8.2	PER	Artenarmer Zierrasen	
	<b>O</b>	<b>Biotoptypkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen</b>	
14.7.1	OVD	Rad- und Fußweg, teilversiegelt	
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	
14.7.5	OVL	Straße	
14.7.6	OVB	Bundesstraße	
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	
14.7.1 0	OVE	Bahn/ Gleisanlage	
14.7.1 1	OVN	Bahn-Nebengebäude	
14.11. 3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
		<b>Sonstige Darstellungen</b>	
		Betonflächen (Wege-, Hof- und Platzflächen)	
		Gebäudeflächen	
		Schotter und Schwellen der alten Gleiskörper	

Tab. 1: Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

### **Geschützte Biotope**

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope (beschrieben wie vor) führen können, sind verboten.

### **Geschützte Bäume**

Bei Baumbeständen muss geprüft werden, ob der Bestand gemäß § 18 oder § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m).

Baumreihen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt, wenn sie gleichaltrig und gleichartig sind und mindestens drei Stück auf 100 m zusammenstehen, sofern sie Straßen und Wege begleiten.<sup>29</sup> Dieses ist für eine Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) am Hohen Graben der Fall.

<sup>29</sup> Gemäß Alleenerlass (AlErl M-V) – Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (VV Meck,-Vorp. Gl. Nr. 791-16).

Für die einzeln stehenden Bäume und Bäume in Flächen der Siedlungsgehölze mit einem Stammumfang von über 1,00 m in 1,30 m Höhe ist der Schutz gemäß § 18 NatSchAG MV zu berücksichtigen.

Bei zulässigen Vorhaben wird die Kompensation im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Baumschutzkompensationserlass<sup>30</sup> geregelt. Ein Baumkataster für die vermessenen Bäume innerhalb des Geltungsbereichs und seines unmittelbaren Umfeldes befindet sich im Anhang. Hier wird auch der Kompensationsbedarf nach Baumschutzkompensationserlass dargestellt.

Die Bäume im Plangebiet (siehe Baumkataster) stehen bevorzugt in Randbereichen, in oder an Böschungen. Obstbäume sind in der Regel nicht geschützt, wenn es sich nicht um Walnuss (*Juglans regia*) handelt, die eine seltene Baumart ist.

Beim geschützten Baumbestand mit Fällbedarf (insgesamt 8) handelt es sich überwiegend um Salweide (*Salix caprea*), die baumartig und mehrstämmig aufgewachsen ist, und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Aus Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses ergibt sich für 8 zu fällende Bäume ein Bedarf von insgesamt 19 Ersatzbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm Höhe, wobei der Kronenansatz bei 2 m liegen soll.

Eingemessen wurden auch Bäume, die sich am Rand außerhalb des Geltungsbereichs befinden (Nummern 1 bis 4) und die auf der Böschung der Feldstraße stehen (Nummern 14 bis 18), die nicht gefällt werden müssen.

### **2.2.3 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z.B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Auf den Flächen des Plangebiets dominieren Ruderalfluren. Aus der ehemaligen Nutzung sind lineare Gehölze verblieben bzw. entstanden. In der Fläche kommen weiterhin einzelne Gehölze auf.

## **2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

### **Internationale Schutzgebiete**

Internationale Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

---

<sup>30</sup> Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Der Strelasund ist in einem Abstand von ca. 300 Metern vom Hafen und ca. 1.400 m vom Plangebiet als europäisches Vogelschutzgebiet gemeldet: Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE 1747-402).

Gleichzeitig ist der Gewässerlebensraum in größerem Abstand (ca. 3.300 m) als FFH-Gebiet gemeldet (Managementplan liegt vor): Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom (DE 1747-301).

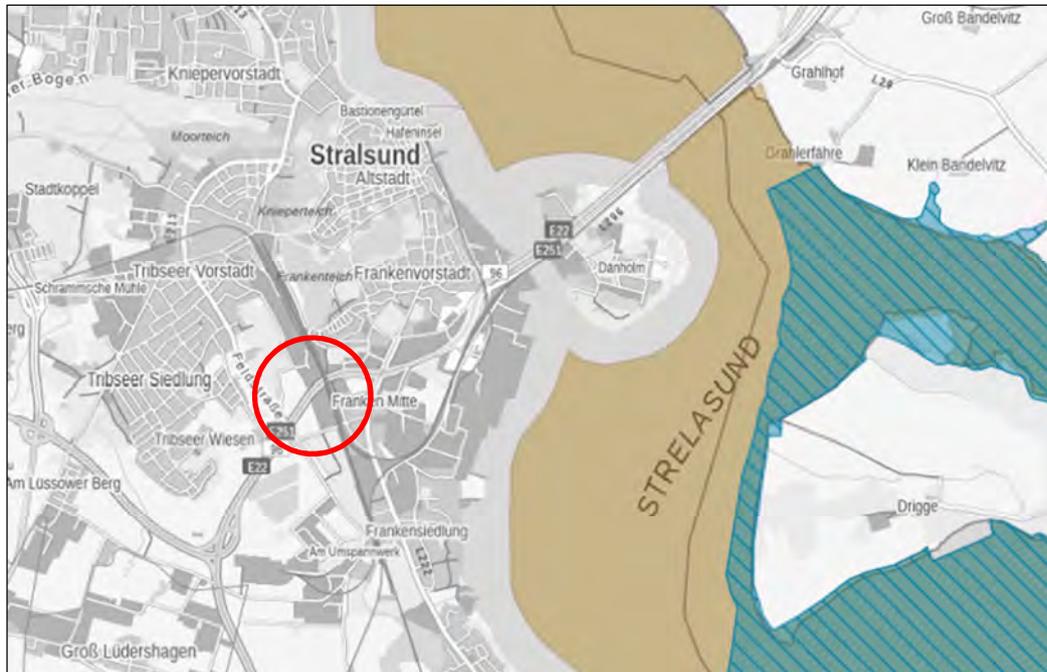


Abb. 9: Auszug FFH- und SPA-Gebiet (Plangebiet markiert, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern)

### **Nationale Schutzgebiete**

Nationale Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund (Nr. L 126) mit den Frankenteichen reicht ca. bis auf 440 m Entfernung nördlich an das Plangebiet heran.

Zum Frankenteich nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchG MV mit einer Breite von 50 m. In diesen 50 m dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Schutzstreifens in einer Entfernung von ca. 170 m zu den südwestlich liegenden Standgewässern sowie ca. 490 m zum Frankenteich.

Wasserschutzgebiete (WSG) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die Zone III des WSG Andershof liegt ca. 930 m entfernt in südlicher Richtung.

## **2.4 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich ist insgesamt inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 4,6 ha groß. Eine Bestandsbebauung bzw. vorhandene, großflächig versiegelte Flächen gibt es nicht. Aus

historischen Luftbildern und topografischen Karten (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) ist zu entnehmen, wie die Fläche früher genutzt bzw. bebaut und durch verschiedene Nutzungen charakterisiert war (vgl. Kapitel 5.2.2).

## **2.5 Schutzgut Boden**

Gemäß Geologischer Karte (GK 50, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) sind der Bereich der Altstadt, des Hafens und der Werft sowie der Gleisanlagen, Lokschuppen und die Flächen südlich dieser durch anthropogene Aufschüttungen charakterisiert, d.h. in diesen Bereichen wurde die Bodenoberfläche künstlich erhöht. Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an diese Gebiete. Die östliche Hälfte des Plangebietes besteht aus Geschiebemergel der Grundmoränen, der sich nach Süden fortsetzt und in der westlichen Hälfte des Gebietes durch Anmoor (Moorerden) aus dem Holozän überlagert wird.

Für das Plangebiet liegen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Bohrprofile von 1995 vor, die über das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern abgerufen werden können. Die Geländeoberfläche der Bohrungen wurde zum damaligen Zeitpunkt mit 8,63 m bis 14,9 m ü. NN angegeben. In den westlichen Bereichen herrschen demnach unterschiedliche Sande vor, die von Geschiebemergel in unterschiedlicher Höhe unterlagert werden. Digitale Schichtenverzeichnisse für die östliche Hälfte stehen im Kartenportal nicht zur Verfügung.

Eine aktuelle Vorerkundung<sup>31</sup>, in der sechs Bohrungen bis zu einer Endtiefe von 10 m niedergebracht wurden, erbrachte, dass die oberste Bodenschicht bei allen Standorten durch anthropogene Auffüllungen gebildet werden. Die Auffüllungen sind sandig-lehmig ausgebildet und enthalten mineralische Beimengungen in Form von Ziegel- und Bauschuttresten. Unterhalb der Auffüllungen, die bis in eine Tiefe von 0,5 m bis 2,0 m unter Geländeoberkante reicht, steht bis zu einer Tiefe von 10 m Geschiebemergel an. In den Geschiebemergel sind Sandstreifen eingelagert, die Schichtenwasser führen können. Der Boden ist nicht wasserdurchlässig.

---

<sup>31</sup> BFM – Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (2024): BV XXXLutz/Mömax Stralsund, Standort Feldstraße -Ergebnisse Vorerkundung zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Berlin.

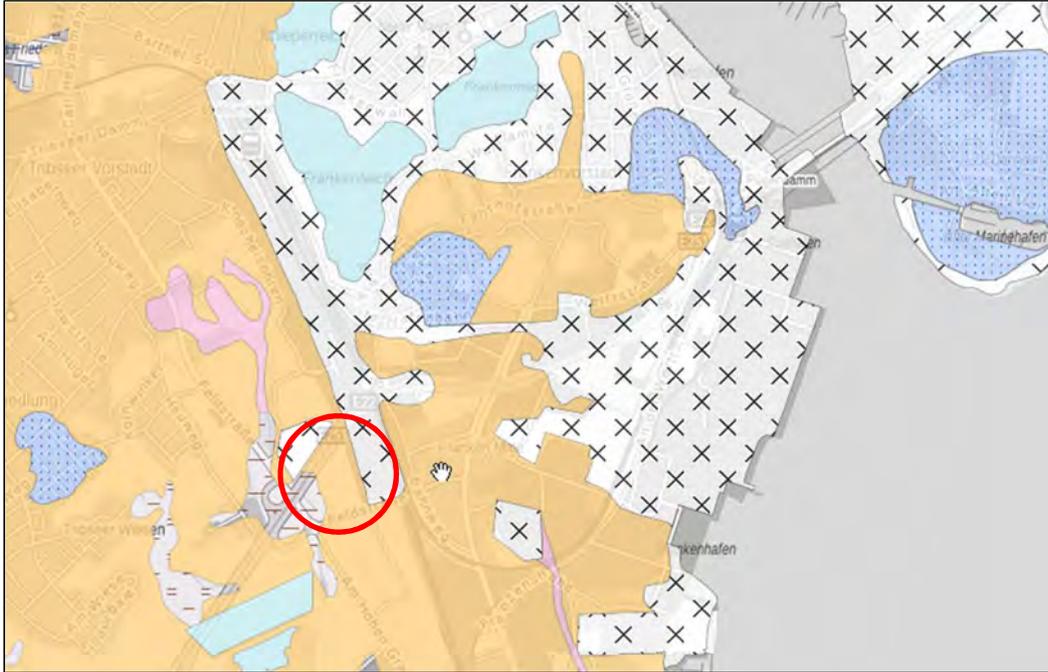


Abb. 10: Auszug Geologische Karte (GK 50) Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich besteht aufgrund seiner Nutzungshistorie – u. a. durch Kohlebansen, Gefahrstofflager, Treibstofflager DK, Öllager (südlich angrenzend an Lokschuppen 3), Güterwagenerlegeplatz – eine deutliche Altlastenproblematik. Gutachterliche Erkenntnisse aus den Jahren 1992, 1994, 1995 und 1998 weisen teilweise erhebliche Kontaminationen hin. Über Sanierungen bzw. Sicherungen der Altlastenverdachtsflächen liegen keine Unterlagen vor. Vor einer Nutzung im Bereich der ALFV bzw. baulicher Aktivitäten auf diesen ist eine Sanierungsuntersuchung bzw. -planung nach § 13 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu erstellen. Anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu behandeln.

Das Baugrundstück wird im Geltungsbereich als Altlastverdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

## **2.6 Schutzgut Wasser**

### **Gewässer**

Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht. Im Plangebiet gibt es noch einzelne Entwässerungsgräben im Bereich des Rügenezubringers.

Natürlicherweise ist der Standort aufgrund der Bodenverhältnisse durch Grund- und Stauwasser geprägt. Der anstehende Boden ist als Geschiebelehm eingestuft, der schlechte Sickerseigenschaften hat. Gemäß einer Voruntersuchung<sup>32</sup> wurde bis zu einer Endtiefe von 10 m unter Flur nur Geschiebelehm festgestellt. D.h. der im Kartenportal Umwelt M-V dargestellte vergleichsweise große Flurabstand von > 10 m kann nicht für die Versickerung genutzt werden,

<sup>32</sup> BFM – Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (2024): BV XXXLutz/Mömax Stralsund, Standort Feldstraße -Ergebnisse Vorerkundung zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Berlin.

da keine sickerfähigen Bodenschichten vorhanden sind. In der aktuellen Beprobung (12.03.2024) wurden sogar hohe Grundwasserstände von nur 1,20 m unter Gelände gemessen, die sich als Schichtenwasser über den dichten Bodenschichten gebildet haben kann.

Die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich beträgt lt. Kartenportal Umwelt M-V mehr als 250 mm/a. Südlich an den Geltungsbereich anschließend sinkt die Grundwasserneubildung ab dem Kreisverkehr und der Kreuzung der Feldstraße und Am Hohen Graben auf ca. 230 mm/a.

Der Hohe Graben ist ein Fließgewässer, das ca. 50 m westlich des Vorhabengebietes verläuft. Der Graben durchfließt Bauernteich und Voigdehäger Teich bevor er in den Großen Frankenteich mündet.

Der Hohe Graben ist ein gemäß WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Nr. NVPK 0800), dessen ökologischer Zustand und Potenzial schlecht sind. Er ist stark begradigt, ausgebaut und degradiert. Mehrere Bauwerke und massive Verrohrungen unterbrechen seine ökologische Durchgängigkeit. Der Anteil künstlicher Gewässerabschnitte beträgt mehr als 50 % an seiner Gesamtlänge, wodurch der Hohe Graben als künstlich eingestuft wird.<sup>33</sup>

Auch das Grundwasser ist in einem chemisch und mengenmäßig schlechten Zustand (Grundwasserkörper Stralsund WP\_KO\_4\_16). Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt.<sup>34</sup>

### **Hochwasserrisiko**

Am 23. Oktober 2007 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet und 2009 in deutsches Recht umgesetzt. Das Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement in Hochwasserrisikogebieten.

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach HWRM-RL dargestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen). Hochwasser mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis) erreichen das Plangebiet ebenfalls nicht.

Das Bemessungshochwasser (BHW) zur Ermittlung des Risikos bzw. des Bedarfs für Schutzmaßnahmen wird für den Strelasund in Stralsund mit 3,10 m NHN angegeben.<sup>35</sup> Die Geländehöhen liegen bei mindestens 9 m bis 10 m ü. NHN und damit deutlich oberhalb des Gefahrenbereichs.

---

33 LUNG M-V: WRRL Wasserkörper-Steckbrief NVPK-0800

34 Bundesamt für Gewässerkunde 2016: Wasserkörpersteckbrief Grundwasserkörper 2. Bewirtschaftungsplan WP\_KO\_4\_16

35 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (o.J.): Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

## 2.7 Schutzgut Klima

Das Klima ist lagebedingt ozeanisch geprägt. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10-30 km nachweisbar. Der Wasserkörper der Ostsee wirkt temperaturlausgleichend, führt zu einer höheren Luftfeuchte und stärkerer Windexposition.<sup>36</sup> Die vorgelagerte Landmasse Rügens führt in Verbindung mit dem Strelasund zu stärkerer Verwirbelung und gleichzeitig Düseneffekten im Strelasund.

Im unmittelbaren Küstenstreifen wird das lokale Klima zusätzlich durch die Land-Seewind-Zirkulation beeinflusst, die durch Druckausgleich zwischen dem Land und großen Wasserkörpern entsteht. Dieser lokale Seewind kann sich bis zu 20 km landeinwärts auswirken. Die Effekte wären an einer Außenküste stärker ausgeprägt. Durch die Binnenlage vermischen sich hier verschiedene klimatische Einflüsse. Der Bereich Strelasund wird dem westlichen Küstenklima zugerechnet. Im Vergleich zum östlichen Küstenklima ist das westliche Küstenklima weniger kontinental geprägt. Temperaturamplituden, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung sind geringer.<sup>37</sup>

Die Jahresmitteltemperatur in Stralsund liegt bei 9,5°C, der Jahresniederschlag bei ca. 726 mm<sup>38</sup>. Das Gebiet kann daher gemäß GLRP VG (2009) als niederschlagsbegünstigt bezeichnet werden.

## 2.8 Schutzgut Luft

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.<sup>39</sup>

In ca. 2,5 km Entfernung befindet sich die Messstation Knieperdamm nördlich der Altstadt, die die städtische und verkehrsnah Situation abbildet.

Für die wesentlichen Parameter Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) werden aktuell und innerhalb der letzten vier Jahre keine Überschreitungen der Grenzwerte gemeldet. Im Jahresmittel dürfen die Feinstaub- und die NO<sub>2</sub>-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschritten werden. Der 24-Stunden-Grenzwert der PM<sub>10</sub>-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

Im südöstlichen Umfeld des Plangebietes gibt es einen Emittenten (Emissionskataster), der Emissionserklärungspflichtige Anlagen gemäß 11. BImSchV betreibt (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern), die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund an der Bauhofstraße in ca. 525 m Entfernung.

Die Werft (Blockheizkraftwerk) und die Ostsee-Strahl-Zentrum GmbH & Co KG (Strahl- und Beschichtungsanlage) sind ebenfalls Emittenten, liegen jedoch am Hafen ca. 1,3 und 1,5 km entfernt.

---

36 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009.

37 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010) Stralsund

38 Climate-Data.org

39 <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

## 2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Geländere relief im Plangebiet ist aufgrund früherer Nutzungen bewegt und Höhenunterschiede sind deutlich ausgeprägt. Von Osten nach Westen findet ein Gelände-Anstieg von 9,4 m NHN auf 14 m NHN statt. Das Niveau der Gleistrassen des Bahngeländes liegt auf ca. 9,00 m NHN. In der Mitte des Geltungsbereichs befinden sich die Überreste eines alten Bahndamms, der von 16,9 m NHN an der Feldstraße zum Norden an der B 96 auf 9,8 m NHN abfällt. Die Feldstraße hat im Bereich der Querung mit der genutzten Bahntrasse eine größte Geländehöhe von ca. 18,60 m NHN.

Das Plangebiet ist derzeit als Brachfläche mit Ruderalstrukturen sowie einem Gehölzbestand bewachsen, der nach der Nutzungsaufgabe neu aufgewachsen bzw. aus früheren Nutzungsphasen verblieben ist.

Der Geltungsbereich ist großräumig durch die Kleingärten und Wohngebiete im Osten und Süden sowie die nördlich anschließenden Brachflächen und die B 96 geprägt, die in Damm-lage geführt wird und stark in das Gebiet hineinwirkt.

An der Greifswalder Chaussee stehen noch die 2- bis 4-geschossigen Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerks. Die Gasometer wurden bereits vor längerer Zeit abgebaut.

Nördlich des Geltungsbereichs und südlich an der B 96 befindet sich einer von drei alten Lokschuppen des heute stillgelegten Teils des Bahnbetriebswerks. Die übrigen zwei Schuppen befinden sich nördlich der B 96. Eine Nutzung der Lokschuppen findet aktuell nicht statt.

Die Werft mit der Schiffbauhalle (74 m Höhe, Werksangaben) und dem Verwaltungsbau gehören zu den höchsten Gebäuden im weiteren Umfeld und sind vom Plangebiet aus sichtbar.

## 2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich gibt es nach aktueller Denkmalliste<sup>40</sup> keine Denkmäler.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind die Lokschuppen I, II und III mit den dazugehörigen Drehscheiben auf dem Bahnbetriebswerk nördlich und angrenzend an das Untersuchungsgebiet.

Für die Altstadt besteht ein ausgedehnter Denkmalschutz bereits seit 1962. Seit 1999 steht die Altstadt über eine Denkmalschutzverordnung unter Schutz.<sup>41</sup> Im Jahr 2002 sind die beiden Altstädte von Stralsund und Wismar gemeinsam zusätzlich in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden.

Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist parzellenscharf gezogen. Die Pufferzone soll das unmittelbare Umfeld schützen. Richtung Süden ist die Pufferzone durch das Südufer des Frankenteichs sowie die Bürgermeistersiedlung gekennzeichnet (vgl. folgende Abb.).

Der Geltungsbereich liegt deutlich außerhalb der Pufferzone. Der Abstand zur südlichsten Grenze der Pufferzone liegt bei ca. 540 m und auch der südliche Rand der Kernzone ist ca. 1 km entfernt. Die geschlossene Gehölzkulisse entlang der Uferzone der Frankenteiche

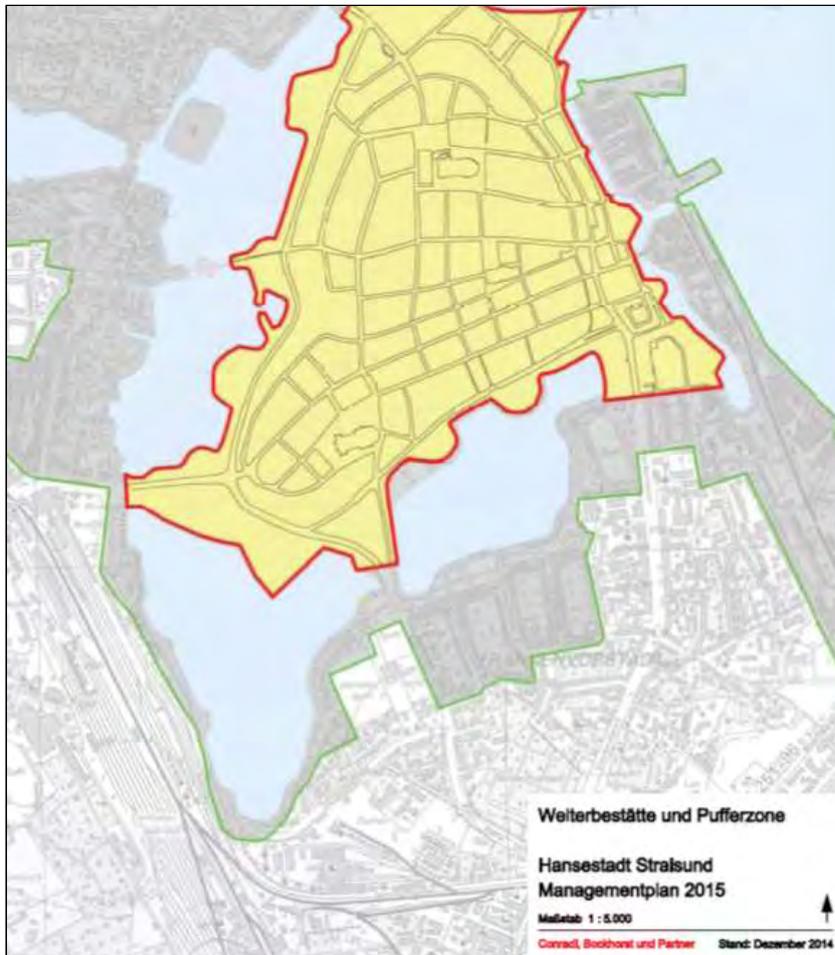
---

40 Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Korrekturfassung vom 16.02.2021), Stralsund.

41 Hansestadt Stralsund (2015): Managementplan Altstadt – Fortschreibung 2015, Stralsund.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

wurde in die Pufferzone einbezogen. Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet zur Altstadt gibt es nicht.



*Abb. 11: Abgrenzung Weiterbestätte mit Pufferzone (Auszug  
Managementplan Altstadt, Fortschreibung 2015, Stralsund)*

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt.

Es werden die durch das Vorhaben zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht.

Baubedingte Wirkfaktoren treten zeitlich begrenzt während der Bauzeit auf. Es handelt sich dabei um Flächeninanspruchnahme durch Abriss, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustraßen. Auch auf die Bauzeit begrenzter Bodenaushub und Bodenumlagerung sind als baubedingte Wirkfaktoren zu nennen. Während der Bauzeit kann es durch die Bauarbeiten zu zeitlich begrenztem Lärm und sonstigen Emissionen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren treten dauerhaft auf.

Zu den anlagebedingten Wirkfaktoren gehört der Verlust von Flächen durch Überbauung und Umnutzung mit einer nutzungsbedingten Versiegelung bzw. Teilversiegelung. Aus der Nutzung durch Möbelmärkte mit den dazugehörigen Stellplatz- und Erschließungsanlagen resultiert ein vergleichsweise hoher Flächenbedarf für Gebäude und Infrastruktur.

Im Vorhabengebiet wird sich anlagebedingt durch die neuen Gebäude das Stadtbild verändern.

Die spätere Nutzung durch Kunden- und Lieferverkehr stellt eine betriebsbedingte Wirkung dar. Mit dem Verkehr sind Effekte wie Schall, Licht und Schadstoffausstoß verbunden.

Im Plangebiet wird zukünftig eine Beleuchtung installiert, die ebenfalls als betriebsbedingte Wirkung einzustufen ist.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bilden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen bzw. ausgewerteten Datengrundlagen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit wie möglich auch die Prüfung der Auswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens.

Geplant ist die Errichtung eines Hallenkomplexes mit einer Grundfläche (GR) von rund 16.000 m<sup>2</sup>.

Die maximale Gebäudehöhe im zentralen Bereich beträgt 16,3 m über Gelände (ü GOK). Der rückwärtige, d.h. den Bahngleisen zugewandte Gebäudeteil beinhaltet die Hochregallager und Logistikeinrichtungen. Die maximal zulässige Höhe beträgt hier 15,8 m. Der zentrale Erschließungskern wird als Atrium ausgeführt und erreicht eine Höhe von bis zu 18 m.

Die erforderliche technische Infrastruktur sowie die Stellplatzanlage mit allen Erschließungsflächen soll durch beide Möbelmärkte gemeinsam genutzt werden, ebenso die Betriebslogistik auf der rückwärtigen Gebäudeseite.

Außerhalb des Hallenkomplexes sind keine weiteren baulich und funktional eigenständigen Baukörper geplant.

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen auf den Stellplatzflächen vorgesehen.

Im Zuge des Vorhabens ist eine weitgehende Geländeneivellierung vorgesehen.

Darüber hinaus werden Grünmaßnahmen in Form von Maßnahmenflächen für den Artenschutz und das Anlegen von Gehölzgruppen festgesetzt, wodurch teilweise die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Maßnahmenbedarf für Artenschutz innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden kann.

Die Erschließung des Gebiets über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldstraße soll für eine städtebauliche Entwicklung des Lokschuppenareals genutzt werden.

### **3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

#### **Erholung**

Das Plangebiet ist bislang nicht öffentlich zugänglich und kann nicht für Zwecke der Erholung genutzt werden. Zukünftig soll sich die ungünstige Erschließungssituation durch den Bau neuer Verkehrsstraßen sowie einer Fußgängerbrücke im Bereich der Lokschuppen über die Bahntrasse auch für den Rad- und Fußverkehr anlagebedingt verbessern und damit auch die Erholungsfunktion fördern.

#### **Gesundheit (Verkehr/Lärm)**

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Gewerbestandort im Vergleich zur aktuellen Brache-Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrslärm bewirken kann. Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich bau- und betriebsbedingt zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung<sup>42</sup> wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>43</sup> durchgeführt.

Zu beurteilen waren die Auswirkungen der analgenbedingte Entwicklung, die von den geplanten Bauwerken und ihrer Nutzung ausgehen, sowie die planungsbedingte Zunahme des Verkehrs.

Zu untersuchen waren also die Geräuschemissionen,

- die von den geplanten Anlagen auf die Nachbarschaft und
- die vom planungsbedingten Zusatzverkehr ausgehen.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebiets in ca. 100 m Entfernung und Kleingartennutzungen südlich der Feldstraße.

Dabei stellt der Betrieb des Möbelfachmarktes einen Anwendungsfall der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dar, die den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Es sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und

---

<sup>42</sup> Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, 20.03.2024, Berlin.

<sup>43</sup> Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, 20.03.2024, Berlin.

40 dB(A) nachts. Für Kleingartenanlagen sieht die TA Lärm keine expliziten Immissionswerte vor. Daher orientiert sich der Gutachter am Berliner Leitfaden für Bauleitplanung, in dem ein Immissionswert von 60 dB(A) tags und nachts empfohlen wird. Diese Werte berücksichtigen, dass nachts in Kleingartenanlagen formal (nach Kleingartenrecht) und damit i.d.R. nicht geschlafen wird.

Die Beurteilungszeiträume sind methodisch festgelegt.

Das Vorhaben ist gemäß TA Lärm z.B. dann unzulässig, wenn von ihm kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts erreichen.

Der Straßenverkehrslärm wird entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) vorgenommen. Für die Berechnung des Schalls auf der Schiene liegt eine eigene Regelung mit (Schall 03) vor.

#### Anlagenlärm

Relevant sind u.a. die Geräusche, die durch das An- und Abfahren sowie das Be- und Entladen der LKW oder Transporte entstehen. Die Anlieferung erfolgt über Außenrampen an der Ostfassade des Plangebäudes.

Außerdem wird eine größere Stellplatzanlage mit ca. 500 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter errichtet. Hier werden Fahr- und Parkvorgänge berücksichtigt. Zum Anlagenlärm gehören auch ein Müllverdichter und ihr Austausch über Sammelcontainer.

Aus der Schallausbreitungsrechnung ergeben sich Beurteilungspegel von 44 dB(A) tags an den relevanten Wohngebäuden entlang des Bahnweges bzw. Am Paschenberg.

An allen Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm wird damit erfüllt.

Für die umliegenden Immissionsorte ergeben sich ebenfalls keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

#### Verkehrslärmzunahme

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen berechnet, die sich aus der vorhabenbedingten Verkehrsentwicklung ergeben.

Es wurden verschiedene Verkehrsstrassen berechnet, die Straßen Feldstraße, Am Paschenberg/ Bahnweg sowie die Bahntrasse.

An den ausgewählten Immissionsorten ergibt sich eine vorhabenbedingte Zunahme von 1 bis 2 dB(A). Zudem ist festzustellen, dass die durch die Rechtssprechung gefestigte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Umfeld des Plangebietes weder erstmalig noch weitergehend überschritten sind. Lärminderungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

### **3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird weit überwiegend (ca. 85 %) überbaut. Die bestehenden Lebensräume von Pflanzen und Tieren gehen damit anlagenbedingt großflächig verloren.

Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte flächige Vegetationsbestand innerhalb der Baugebiete während der Bauphase beseitigt wird.

Die zu erwartenden Verluste von Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 1.5) quantifiziert.

Künftig werden die Parkplätze mit Einzelbäumen bepflanzt. Die Dachflächen werden teilweise begrünt.

Anlagebedingt führt die geplante Bebauung zu einem dauerhaften Verlust von vegetationsbestandenen Flächen. Dabei handelt es sich teilweise um Siedlungs-Gehölze und um ruderalen Gras- und Staudenfluren.

Die Funktionsänderung auf den nicht überbauten Flächen führt je nach Art der Änderung zu einer anlagebedingten Funktionsbeeinträchtigung oder zu einem Funktionsverlust. Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes können sich zu neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Baufläche auch die wenigen geschützten Einzelbäume anlagebedingt entnommen werden müssen.

Auch bei den Tieren ist bau- und anlagenbedingt mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen. Betriebsbedingt kann die Installation einer Beleuchtung zu Irritation bei überfliegenden Tieren (z.B. bei Fledermäusen) führen.

### **Geschützte Biotope und geschützte Bäume**

Durch die Planung sind mehrere gemäß § 20 NatSchAG MV geschützte Teilflächen betroffen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung führen, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Für die betroffenen Biotope wird im Umweltbericht ein gleichartiger Ausgleich dargestellt. (vgl. Kapitel 6.2.1)

Von der Planung werden außerdem gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sein, die nicht in die Planung integriert werden können. Für Schädigung und Beseitigung geschützter Bäume kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen.

Für beide Tatbestände ist gemäß § 40 NatSchAG M-V eine gemeinsame Naturschutzgenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Temporäre, bauzeitliche Auswirkungen insbesondere durch Baustelleneinrichtungsflächen sind im Bereich der Bauflächen selbst in Form von Bodenverdichtungen zu erwarten. Diese Flächen werden entweder überbaut oder nach der Baumaßnahme für eine Begrünung fachgerecht hergerichtet. Außerdem sind die meisten betroffenen Flächen bereits durch die ehemalige Nutzung beeinflusst. Baubedingt ist daher nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes führt im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen derzeit nahezu gänzlich unbebauten und unversiegelten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Erschließungswege und Zufahrten erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum-, Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen dauerhaft nicht mehr vorhanden.

Darüber hinaus müssen anlagebedingt die Geländehöhen nivelliert werden. D.h. es wird in großem Umfang zu Umlagerung (Abtrag, Aufschüttung und Abdeckung) kommen.

Zu berücksichtigen ist dabei der Umstand, dass es sich bei der Fläche des geplanten Baugebietes um eine bereits anthropogen vollständig überformte Fläche (ehemaliges Bahngelände bzw. Betriebsfläche des Heizwerkes) handelt und auch in der Vergangenheit Bodenauf- und -abträge stattgefunden haben. Neue, naturnähere Flächen müssen für die Bebauung nicht beansprucht werden.

Nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende maximale Flächenversiegelungen möglich:

	Fläche in qm	Festset- zung GRZ/GR	Überschrei- tung durch Nebenanlagen in qm	max. zulässige Ge- samt-Versiegelung in qm
Sondergebiet	46.621	18.310	Bis zu 0,85 gem. § 14 BauNVO	<b><u>39.628</u></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	5.502		80% (Schätzung)	<b><u>4.402</u></b>
Gesamt	52.123			<b><u>44.030</u></b>

Tab. 2: Künftig zulässige Versiegelung im Sondergebiet

Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt demnach 44.030 m<sup>2</sup>. Diese Überbauung stellt eine erheblich negative bau- und anlagenbedingte Auswirkung dar. Zusätzliche, erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan ermöglicht künftig eine maximale Bodenversiegelung von 44.030 m<sup>2</sup> inkl. Nebenanlagen und Zufahrten im Sondergebiet und der Planstraße. Das entspricht einem maximalen Bebauungsgrad von ca. 84 % bezogen auf den Geltungsbereich (einschließlich Verkehrsfläche).

Während der Abriss- und Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über eine spätere Bebauung bzw. Versiegelung hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nach aktueller Einschätzung nur auf

das Baugebiet, sind temporär bedingt und die davon ggf. betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Der Raumanspruch für Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen und notwendige Arbeitsräume soll jedoch auf ein Minimum begrenzt werden.

Durch die zulässige Bebauung werden dauerhaft Flächen genutzt, die durch frühere Nutzung charakterisiert sind. Der geringste Anteil ist bereits im Bestand versiegelt.

Insgesamt sind durch Neuversiegelung erheblich negative bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass anlagen-, betriebs- und baubedingt Vorkehrungen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung des „Hohen Grabens“ vermeiden (z.B. bauzeitliche Schadstoffeinträge).

Der Grad der Versiegelung wird im Vergleich zur Bestandssituation deutlich zunehmen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stehen der Grundwasserneubildung in der lokalen Betrachtung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Grundsätzlich besteht das planerische Ziel das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu bewirtschaften. Das Gewässer Hoher Graben verläuft außerhalb der Geltungsbereichs und bietet keine Aufnahmekapazität mehr. Wegen der bindigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Konzeptionell ist eine Kombination aus Retentionsdach und unterirdischem Regenrückhaltebehälter vorgesehen.<sup>44</sup>

Der Zustand des berichtspflichtigen Gewässers Hoher Graben und des Grundwasserkörpers darf sich nicht verschlechtern.

### **3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigt.

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist grundsätzlich mit geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

Die planungsrechtlich künftig zulässigen Nutzungen lassen keine erheblichen zusätzlichen lufthygienischen Belastungen erwarten.

---

<sup>44</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Stellungnahme Regenwasserbewirtschaftung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, Berlin.

Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes und angrenzender Bereiche bestehen v. a. in Form einer verstärkten Erwärmung der neu versiegelten Flächen und des Gebäudekörpers im Vergleich zu den heutigen Vegetationsflächen.

### **3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Als „Veränderung des Landschaftsbilds“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ und „Landschaftsbild“ geht implizit von einer Wahrnehmung natürlicher oder naturhafter Strukturen aus.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen erfolgt auf der Fläche des Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation. Dabei werden die räumlichen Rahmenbedingungen (Verkehrsflächen) und der Anspruch an eine effiziente Bauflächennutzung berücksichtigt.

Die derzeit zum Teil noch weitreichenden Sichtbeziehungen (das Gelände ist von den Seiten weitgehend einsehbar) innerhalb des Untersuchungsraumes werden durch das neue Gebäude anlagebedingt eingeschränkt bzw. unterbrochen.



*Abb 12: Blick aus dem Plangebiet über den Rügenzubringer in Richtung Altstadt*

Der aktuelle Entwurf sieht den Neubau eines dreigeschossigen Gewerbeobjektes mit Parkplätzen vor. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 11,70 m NHN erreicht ein Aufbau für das Lichtdach eine maximale Höhe von ca. 18,80 m ü. GOK (entspricht ca. 30,50 m NHN). Die Höhe der Attika des überwiegenden Gebäudeanteils liegt bei 16,30 m ü. GOK (entspricht 28,00 m NHN). Die Bestandshöhen im Gelände liegen aktuell zwischen ca. 10 m und ca. 15 m ü. NHN und werden nivelliert.

Für die Loksuppen war eine geländeebene Zufahrt zu den östlich liegenden Gleisen erforderlich. Diese untere Ebene liegt bei ca. 9,00 m NHN. Die Dächer der Loksuppen wurden vom Vermesser mit 16,50 m ü. NHN angegeben. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe der Loksuppen von ca. 7,50 m. Die neuen Gebäudekubaturen werden die Höhe der Loksuppen von der Feldstraße aus gesehen überragen. Von der Feldstraße aus bestehen aber keine wesentlichen Sichtbeziehungen.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Die Lage südlich der B 96 ermöglicht eine Eingliederung des Baukörpers in dort bereits landschaftsbildprägende Gewerbebebauung (Werfthalle, Störtebeker Brauerei) und lässt den Blick vom Rügenzubringer auf die Altstadt frei<sup>45</sup>.

Im folgenden Foto ist im Vordergrund die Feldstraße mit dem derzeitigen Eingangsbereich zum Gelände, der Fernwärmeleitung und im Hintergrund die Werft Stralsund zu erkennen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich deutlich in Richtung eines Gewerbegebietes verändern und das Vorhaben zu deutlich negativen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen führen.



Abb. 13: Blick von der Feldstraße Richtung Osten

### 3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Baudenkmale vorhanden oder bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Auswirkungen für die nahegelegenen, denkmalgeschützten Lokschuppen zu erwarten. Die Hauptanlagen halten mit ihrer Kubatur einen lichten Abstand von ca. 50 m zum Lokschuppen ein.

Vielmehr ist es das Ziel, dass sich durch das Vorhaben Synergieeffekte für eine Nachnutzung des Lokschuppenareals ergeben. So würde das Lokschuppenareal durch die Ansiedlung der

---

45 Hansestadt Stralsund 2021: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes

Möbelmärkte insgesamt erschlossen und über die geplante Erschließungsstraße des Möbelhauses verkehrstechnisch angebunden werden. Dadurch könnten Folgeinvestitionen zur Nutzung und Erhaltung der Lokschuppen erreicht werden.<sup>46</sup>

Im folgenden Foto ist die Situation unterhalb der B 96 mit den Lokschuppen zu erkennen.



Abb. 14: Standort unterhalb der B 96 im Bereich der Lokschuppen

Grundsätzlich gilt während der Bauarbeiten, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen schließen lassen, diese unverzüglich gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)<sup>47</sup> der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

---

46 Hansestadt Stralsund 2021: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes.

47 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392).

### 3.9 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

#### Internationale Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung von ca. 1,4 km und 3,3 km zu dem SPA-Gebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ sowie dem FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete erwartet. Relevante Verbundkorridore (Strelasund) zwischen Schutzgebieten sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

#### Nationale Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung von ca. 440 m zum Plangebiet sind durch die Planungsziele des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf das LSG „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Küsten- und Gewässerschutzstreifen um die zwei südwestlich liegenden Standgewässer sowie den Frankenteich nördlich des Geltungsbereichs in ca. 170 m und 490 m Entfernung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### 3.10 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen / Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung

Schutzgut	Wechselwirkung
	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen  Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz)  Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren  anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden  anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000-Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Tab. 3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Plangebietes.

### **3.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kurzfristig kaum Veränderungen eintreten. Allerdings ist zu erwarten, dass die bereits eingetretene sukzessive Entwicklung der Vegetation weiter voranschreitet. Dies kann bei ausbleibender Pflege zu mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbeständen führen.

### **3.12 Weitere Hinweise**

#### **3.12.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

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

#### **3.12.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Teile der Dachflächen werden mit Photovoltaik ausgestattet, so dass Energie selbst genutzt bzw. ins Netz eingespeist werden kann.

Im Übrigen wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

#### **3.12.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

#### **3.12.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen derzeit nicht vor.

Die künftig voraussichtlich erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation als unerheblich einzustufen.

Zur Beurteilung der Schallemissionen erfolgt im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung, die im weiteren Verfahren ergänzt wird.

### **3.12.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Betriebe, die als Störfallanlagen gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV) eingestuft sind und überwacht werden. Es handelt sich dabei um die Werft und um eine Biomethananlage an der Straße „Am Umspannwerk“.<sup>48</sup> Dabei ist die Werft gleichzeitig hochwassergefährdet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nach aktueller Kenntnis weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

### **3.12.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Das unmittelbare Umfeld des Bauvorhabens ist überwiegend durch Anlagen der Verkehrsinfrastruktur einschließlich der Lokschuppen geprägt, die teilweise aufgelassen und derzeit ohne Funktion sind. Die Planung soll genutzt werden, um die hinterliegenden Grundstücke mit den Lokschuppen zu erschließen und zukünftig eine Nutzung zu ermöglichen.

Sonstige Plangebiete bei denen sich kumulierende Auswirkungen ergeben könnten, gibt es nicht.

### **3.12.7 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Sicherung von positiv klimawirksamen Vegetationsflächen (z. B. Anpflanzungen von Bäumen auf Stellplatzflächen, Dachbegrünungen) kann zur Vermeidung und Minderung negativer Veränderungen beitragen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anlage positiv klimawirksamer Maßnahmen getroffen.

Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf einem Teil der Dächer soll einen Beitrag zur klimafreundlichen Energiegewinnung leisten.

### **Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung**

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflan-

---

48 Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt (2017): Inspektionsplan zur Überwachung von Störfallanlagen, Anhang 1: Liste der Betriebsbereiche 2022, Schwerin.

zen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Verstöße gegen Verbotstatbestände sind unter bestimmten Bedingungen möglich, bedürfen aber einer Ausnahmeentscheidung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ausnahmevoraussetzungen sind im Verfahren darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden. Für diese populationsstützenden Maßnahmen sind die Anforderungen an den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geringer.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung<sup>49</sup> erarbeitet, in dem Maßnahmen aktualisiert wurden. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen für die internen und externen Maßnahmen-Flächen befinden sich in einem eigenen Konzept und sind Bestandteil der Unterlage in Kapitel 6.2.1.<sup>50</sup>

Gemäß Auswirkungsprognose ist potenziell baubedingt mit temporären Flächeninanspruchnahmen, Verkehr und Baubetrieb zu rechnen. Im Zuge der Bauvorbereitung finden Beräumungsmaßnahmen und Geländearbeiten statt. Die dauerhafte Entnahme der Vegetationsbestände und die Überbauung von Flächen erfolgen anlagebedingt. Hiermit verknüpft sind insbesondere der Verlust an belebter Bodenoberfläche.

Im dauerhaften Betrieb ist bei Möbelmärkten mit Verkehr, sowie Licht- und Lärmemissionen zu rechnen. Solche Auswirkungen sind aber durch die vorhandenen Verkehrsstrassen bereits im Bestand vorhanden. Die menschliche Präsenz wird im Plangebiet aber zunehmen.

Aus der Relevanzprüfung ergab sich Untersuchungsbedarf für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Falter (Nachtkerzenschwärmer). Die methodischen Untersuchungen wurden zwischen Februar und September 2021 durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasste den Geltungsbereich mit Stand vom Januar 2022 sowie einen Wirkraum von 50-100 m. Veränderungen und Verschiebungen des Geltungsbereichs, die zwischenzeitlich vorgenommen werden, decken das Untersuchungsgebiet mit ab.

## **4.1 Kartierergebnisse und Maßnahmen nach Artengruppen**

Im Folgenden werden die Kartierungs-Ergebnisse differenziert nach Artengruppen mit den jeweils erforderlichen und abgestimmten Maßnahmen (Maßnahmenkonzept in Kapitel 6.2.1) dargestellt. Die genannte Nummerierung der Maßnahmen folgt dem AFB (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen).

### **4.1.1 Brutvögel**

#### **Methodik**

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte durch Revierkartierungsmethode in insgesamt 6 Beobachtungsgängen zwischen März und Juli einschließlich eines bestimmten Anteils an Nachtstunden. Dabei wurde territoriales und brutbezogenes Verhalten erfasst. Die Erfassung und Auswertung erfolgte nach Südbeck et al. (2005).<sup>51</sup> Zum Teil wurden parallel zwei Erfasser eingesetzt.

---

49 Berg, Jens (2022): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.23 „Möbelfachmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Aktualisierung 08.04.2024, Görmin.

50 Berg, Jens (2024): Ausgleichskonzept für Zauneidechsen und Neuntöter, gemeinsamer Kompensationsbedarf für Bundesstraßenmeisterei (B-SM) Stralsund im Bereich der B96 Abfahrt Feldstraße und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B96“ der Hansestadt Stralsund, Görmin.

51 Südbeck, Peter, et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

### **Bestand und Bewertung**

Insgesamt konnten 35 verschiedene Vogelarten festgestellt werden. Für neun Arten wurde mit jeweils einem Revier ein Brutnachweis erbracht: Bluthänfling, Dorngrasmücke, Goldammer, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Neuntöter und Zaunkönig. Für Rot- und Schwarzkehlchen besteht ein Brutverdacht.

Als regelmäßige Nahrungsgäste traten die Bachstelze, der Stieglitz und der Turmfalke auf.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um häufige bis sehr häufige Vogelarten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Art der Roten Liste Deutschland (1 Kategorie 3) oder M-V. Drei Arten befinden sich auf der Vorwarnliste M-V. Der Neuntöter ist in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) gelistet.

Mit dem Hausrotschwanz kommt eine gebäudebrütende Art im alten Lokschuppen außerhalb des Geltungsbereichs vor. Höhlenbewohnende Arten wurden nicht festgestellt, weil entsprechende Bäume mit ausreichend hohem Alter nicht vorkommen. In den wenigen alten Bahnenengebäuden innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Feststellungen gemacht.

Bei den durch die Planung betroffenen Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Freibrüter, die in jedem Jahr ein neues Nest anlegen. Die Nester der Freibrüter stehen während der Brutzeit unter Schutz. Zusätzlich stehen regelmäßig genutzte Brutstätten unter Schutz, wenn es sich um ein Brutrevier handelt, in dem regelmäßig benutzte Brutplätze vorhanden sind.

Art	Rote-Liste		VS-RL Anh. I	Status
	M-V	D		
Bachstelze				Nahrungsgast
Bluthänfling	V	3		1 Brutpaar
Dorngrasmücke				1 Brutpaar
Goldammer	V			1 Brutpaar
Hausrotschwanz				1 Brutpaar
Heckenbraunelle				1 Brutpaar
Klappergrasmücke				1 Brutpaar
Mönchsgrasmücke				1 Brutpaar
Neuntöter	V		X	1 Brutpaar
Rotkehlchen				1 Brutpaar

Art	Rote-Liste		VS-RL Anh. I	Status
	M-V	D		
Schwarzkehlchen				1 Brutpaar
Stieglitz				Nahrungsgast
Turmfalke				Nahrungsgast
Zaunkönig				1 Brutpaar

*Rote Liste Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern (M-V): MLUV M-V (2014) Rote Liste Deutschland (D): SÜDBECK et al. (2021)*

Tab. 4: vorgefundene Brutvögel im Plangebiet

### **Konflikte**

Mit der geplanten Bebauung gehen Brut- und Nahrungshabitate verschiedener, freibrütender Vogelarten verloren.

Potenziell sind während der Brutzeit Tötungen und Verletzungen durch Rodungen und durch die Flächenbeanspruchung möglich.

Eine potentielle Gefahr der Tötung oder Verletzung verschiedener Vogelarten stellen außerdem Glasflächen von Neubauten dar.

Der Lokschuppen liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der hier brütende Hausrotschwanz als einzigem Gebäudebrüter ist durch die Planung nicht betroffen.

### **Maßnahmen**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Die Gehölzrodung und Gebäudeabrisse sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 1. März möglich. Das Schnittgut der Gehölze darf nicht länger vor Ort gelagert werden, damit die Haufen nicht als Nistunterlage oder Tierversteck genutzt werden (VM1 lt. AFB).

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen ist entsprechend der Empfehlung des Gutachters reflexionsarmes Glas zu verwenden und die Scheiben auf andere Weise als Hindernis erkennbar zu gestalten. Transparente Balkon- oder Terrassenbrüstungen müssen ebenfalls für Vögel markiert werden (VM3 lt. AFB).

Bei den Brutvögeln gehen Lebensstätten und Bruthabitate sowie Nahrungsflächen verloren. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nur vermieden werden, wenn vorgezogene (CEF-) Maßnahmen umgesetzt werden (CEF1 lt. AFB).

In der externen Maßnahmenfläche mit Schwerpunkt in den Flurstücken 86/3, 87 und 88 (vergleiche Kapitel 6.2.1) werden vorgezogen im Winter 2024/ 2025 parallel zur Beräumung der Vorhabenfläche die neuen Maßnahmen Flächen hergestellt. Die bisherige Ackernutzung wird aufgegeben, die Fläche abgezogen und mit Regio-Saatgut erstmalig besät. Gleichzeitig werden die naturnahen Gehölze gepflanzt, so dass die Flächen mit der Aktivitätsperiode Frühjahr 2025 zur Verfügung steht. Die Fläche wird dauerhaft als Wiese gepflegt.

Die Fläche sollte als offene bis halboffene Wiese mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Strauchflächen ausgeprägt sein. Wichtiges Lebensraummerkmal sind Dornensträucher (z.B. Crataegus, Schlehen und Rosen). Die Gehölze können unterschiedlich gruppiert oder linear ausgerichtet sein.

Alle betroffenen Vogelarten einschließlich Neuntöter profitieren von dieser Maßnahme. Auch ein Turmfalke kann diese Fläche als Nahrungsrevier nutzen. Eine Teilfläche der Komplexmaßnahme ist für den gesamten Bedarf im Bebauungsplan ausreichend.

#### **4.1.2 Fledermäuse**

##### **Methodik**

Zur Ermittlung von Fledermausvorkommen wurden in den Monaten Mai bis Juli über mehrere Nächte hintereinander stationäre Echtzeiterfassungsgeräte eingesetzt (jeweils 2 Batcorder). Zudem wurde das Plangebiet und das nähere Umfeld visuell auf Baumhöhlen, andere potentielle Fledermausquartiere und Besiedlungsspuren untersucht und eine detektorgestützte Ein- / Ausflugbeobachtung durchgeführt.

##### **Bestand und Bewertung**

Die Bäume im Plangebiet und seinem Umfeld wiesen keine Höhlungen auf, die sich als Quartier geeignet hätten. Lediglich der Loksuppen (Spalträume) unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs wurde von Fledermäusen (Zwergfledermaus in Einzelquartieren) genutzt. Auch im kleinen Bahnnebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Feststellungen gemacht.

Mittels Lautanalyse wurden die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und eine unbestimmte Art der Gattung Myotis nachgewiesen. Die meisten Lautsequenzen stammen von der Zwergfledermaus, gefolgt vom Großen Abendsegler und der Mückenfledermaus. Für die Jagdaktivität hat das Gebiet eine eher untergeordnete Bedeutung.

Das Gebiet wird von den Arten beim Transfer zwischen Quartieren und Jagdgebieten überflogen.

##### **Konflikte**

Da es im Plangebiet keine Quartiere gibt, sind Tötungen oder Verletzungen nicht zu erwarten. Eine erhöhte Kollisionsgefahr wird nicht gesehen. Es gehen nur wenig genutzte Jagdgebiet verloren und eine Irritation durch Lichtemissionen beim Transferflug kann nicht ausgeschlossen werden.

##### **Maßnahmen**

Zur Vermeidung einer Irritation von Fledermäusen ist entsprechend der Empfehlung des Gutachters die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Außenbereich erforderlich (VM5 lt. AFB).

### **4.1.3 Reptilien**

#### **Methodik**

Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhang IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Ab April wurden zehn Begehungen durchgeführt und künstliche Verstecke (20 Reptilienplots) kontrolliert. Fangzäune/ Bodenfallen kamen nicht zum Einsatz. Zum Teil wurden parallel zwei Erfasser eingesetzt.

#### **Bestand und Bewertung**

Aus dem Bereich der Gleisanlagen in Stralsund ist das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bekannt. Auch im Untersuchungsgebiet gelangen regelmäßige Nachweise. Die Funddichte nimmt in Abhängigkeit von Entfernung von der Bahntrasse im Gebiet ab. Gleichzeitig gelang der Nachweis der artenschutzrechtlich nicht relevanten Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) in geringer Funddichte, aber im gesamten Gebiet verteilt.

Der Bereich unmittelbar entlang der Bahntrasse ist als Schwerpunkt vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet festzustellen. Hier befindet sich eine bis zu 5 m tiefe steile Böschung zur aktiven Bahntrasse. Dieser gesamte Bereich einschließlich der randlichen Begleitflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist Ganzjahres-Lebensraum der Zauneidechse. Da es sich komplett um geschütteten und verdichteten Boden handelt, ist die Grabbarkeit eingeschränkt.

Die Zauneidechsen als Art des Anhangs IV der FFH-RL streng geschützt. Für die Waldeidechse gilt nur der allgemeine Artenschutz.

#### **Konflikte**

Infolge der Bebauung oder Umnutzung gehen Lebensräume teilweise oder vollständig verloren. Der Schwerpunktbereich entlang der Bahntrasse soll aber als Lebensraum erhalten und aufgewertet werden.

Nach einer Bebauung können Einbauten wie Schächte als Fallen wirken.

#### **Maßnahmen**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird innerhalb des Plangebiets parallel zur Bahntrasse ein ca. 4 bis zu 11 m breiter Streifen als Ersatzlebensraum angelegt bzw. durch Strukturen wie Sandwällen und Totholz aufgewertet. Die Fläche (CEF2 lt. AFB) ist für den Bedarf ausreichend.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind die Flächen langfristig als Trockenrasen oder Halbtrockenrasen zu entwickeln.

Alle Maßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung begleitet.

Im Jahr vor der Beräumung 2024 muss mit Vergrämung und Abfang der Tiere begonnen werden (VM2 lt. AFB).

Im Winterzeitraum des Vorjahres vor Beginn der Beräumung (Herbst 2024 bis Frühjahr 2025) kann bis zum 1. März eines Jahres ein oberirdischer Schnitt der Gehölze stattfinden. Das

Schnittgut wird von der Fläche entfernt. Die Stubben verbleiben vorübergehend im Boden. Die Baufläche mit einem Schutzzaun umgeben.

Gleichzeitig wird die Ersatz- und Aufwertungsfläche als neuer bzw. verbesserter Lebensraum 2024 hergestellt. Die Ersatz- bzw. Aufwertungsfläche hat Verbindung zur Böschung der Bahntrasse und liegt außerhalb des Schutzzauns.

Das Umsetzen der Tiere erfolgt in den aufgewerteten Geländestreifen entlang der Bahntrasse. Der Gutachter schlägt Fangeimer mit Rohrdurchlass entlang des Schutzzauns vor, die von den Tieren nur in Richtung zur Maßnahmenfläche verlassen werden können.

Gleichzeitig werden die Tiere ab Beginn der Aktivitätsphase durch Vergrämung (Entnahme von Versteckmöglichkeiten und von Vegetation) und Abfang in Fangeimern von der Fläche entfernt. Im Rahmen der Vergrämung muss bei Bedarf der aktuelle Aufwuchs an Gräsern und Stauden so schonend erfolgen, dass Tiere möglichst nicht verletzt werden, sie aber keine Versteckmöglichkeiten mehr finden. Das Mahdgut muss immer von der Fläche entfernt werden.

Die Stubbenrodung kann prinzipiell während der Aktivitätsphase mit ökologischer Baubegleitung begonnen werden. Allerdings sollte bis zum Abschluss des Abfangs gewartet werden, um keine Tiere zu schädigen. Damit eine Rückwanderung ausgeschlossen bleibt, ist der Schutzzaun während der gesamten Bauarbeiten zu belassen.

Zur Vermeidung der Fallenwirkung für Kleintier schlägt der Gutachter eine Sicherung für Kleintiere z.B. durch Schutzzäune vor. Zur Sicherung der Eidechsen-Maßnahmenfläche im Plangebiet wird der Einbau einer festen Leiteinrichtung empfohlen (VM4 lt. AFB).

#### **4.1.4 Amphibien**

##### **Methodik**

Die Erfassung erfolgte insbesondere über nächtliche Sichtbeobachtungen (Strahler und Verhören). Ab Ende Februar wurden vier Begehungen durchgeführt. Im Geltungsbereich gibt es keine Gewässer, deshalb wurde keine Kescher oder Reusen eingesetzt.

##### **Bestand und Bewertung**

Im Geltungsbereich gibt es keine geeigneten Gewässer-Lebensräume. In der Umgebung sind zwar potenzielle Laichgewässer vorhanden. Nachweise wurden aber außerhalb des Geltungsbereichs nur für Erdkröten und Teichfrösche erbracht. Am Hohen Graben konnten regelmäßig einzelne Teichfrösche beobachtet werden. Beide Arten sind keine Anhang IV-Arten und stehen nicht unter speziellem Artenschutz. Die umgebenden Verkehrsstrassen wirken als Barriere und einer allgemeinen Verbreitung entgegen.

##### **Konflikte**

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für die Artengruppe der Amphibien nicht zu erwarten.

##### **Maßnahmen**

Der für die Zauneidechse erforderliche Schutzzaun um das Baugebiet (vergleiche Kapitel 4.1.3) ist auch für Amphibien wirksam, auch wenn in dieser Artengruppe keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt wurden.

#### **4.1.5 Falter**

Aufgrund des Vorkommens von potenziellen Futterpflanzen wurde insbesondere nach Raupen und Faltern des Nachtkerzenschwärmers gesucht. Artnachweise gelangen jedoch nicht.

#### **4.1.6 Weitere Arten**

Für folgende Arten gilt kein besonderer Artenschutz gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie genannten Arten. Für sie gilt lediglich der allgemeine Artenschutz gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG.

Hierzu gehören die bereits genannte Waldeidechse, die Erdkröte, der Teichfrosch sowie der Igel. Die für den besonderen Artenschutz zu treffenden Maßnahmen sind auch als Schutz für diese Arten geeignet.

### **4.2 Zusammenfassende Betroffenheit der Arten**

Durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen bzw. durch Planung vorbereitender Abfangaktionen vor einer Beräumung der Fläche können Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. und 2 BNatSchG (Schädigung und Störung) vermieden werden.

Für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien (Zauneidechse) treten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensraumverlust) nicht ein, wenn die Lebensräume vorgezogen geschaffen werden. Für Zauneidechsen wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Geländestreifen parallel zur Bahntrasse dauerhaft als Zauneidechsen-Lebensraum optimiert und erhalten. Für Brutvögel wird eine externe Fläche als Komplexmaßnahme gesichert. Diese externe Maßnahme ist aktuell als Acker genutzt und wird zukünftig (ab der Aktivitätsperiode 2025) in eine extensive Wiese mit naturnahen Gehölzpflanzungen umgewandelt.

## **5 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 BNatSchG verwiesen, die eine Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen fordert.

Ein Eingriff entsteht gemäß § 14 BNatSchG dann, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, (...) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Bebauung hier nicht möglich. Zudem unterliegen Planungen im Außenbereich voll der Eingriffsregelung und sind ausgleichspflichtig.

Planungsrechtlich sind folgende Versiegelungsumfänge zukünftig innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten:

	Fläche in qm	Festset- zung GRZ/GR	Überschrei- tung durch Ne- benanlagen (in qm)	max. zulässige Ge- samt-Versiegelung in qm
Sondergebiet	46.621	18.310	bis zu 0,85 gem. § 14 BauNVO	<b><u>39.628</u></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	5.502		80% (Schät- zung)	<b><u>4.402</u></b>
Gesamt	52.123			<b><u>44.030</u></b>

Tab. 5: Künftig zulässige Versiegelung

Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt demnach 44.030 m<sup>2</sup>.

Die nicht-versiegelten Flächen sind entweder Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen und haben dann die Funktion als „Begleitgrün“ (z.B. Versickerungsmulde), sind als Baumscheibe auf den Stellplatzflächen oder als artenschutzrechtliche Maßnahme entlang der Bahntrasse ausgestaltet. Aber auch hier kann man davon ausgehen, dass die vorhandenen Vegetationsbestände weitgehend überformt werden, zumal es zu umfangreichen Bodenbewegungen kommen wird. Der Geländestreifen entlang der Bahntrasse wird für naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet.

Geländehöhen werden nivelliert und es wird zu Umlagerung (Abtrag, Aufschüttung und Abdeckung) kommen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich an den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE, MLU 2018).

Grundlage zur Beurteilung des Eingriffs ist die Erfassung der Eingriffsflächen, die vom erstmaligen Schaffen von Baurecht betroffen sind. Die Biotopwertestufung erfolgte auf Grundlage einer Biotopkartierung.<sup>52</sup> Darauf aufbauend wird den Biotopwertestufungen jeweils ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit im Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwertestufung erfolgt gemäß der Anlage 3 der HzE. Dabei ist jedem festgestellten Biotoptyp eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen, die auf der Grundlage der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) vergeben wurden.

Nach HzE ist für die Ermittlung des Biotopwertes immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend.

---

<sup>52</sup> Die Einstufung der betroffenen gesetzlich geschützten Biotope erfolgte in Abstimmung und vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen aktuell 2023.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Tab. 6: Allgemeine Zuordnung des Biotopwerts

Die folgende Auflistung zeigt die konkret betroffenen Biotoptypen, die entsprechend ihrer Ausprägung einer Wertstufe zugeordnet sind.

Nr.	Code	Bezeichnung Biototyp	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
<b>BLT</b>	<b>2.1.1</b>	<b>Gebüsch trockenwarmer Standorte</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
FBG	4.3.3	Geschädigter Bach	0	1	1,5
FGY	4.5.4	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	0	1	1,5
FGU	4.5.5	Graben, überwiegend verbaut	0	1	1,5
<b>SEV</b>	<b>5.4.5</b>	<b>Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer</b>	<b>1/2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
<b>VGR</b>	<b>6.1.3</b>	<b>Rasiges Großseggenried</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>VSX</b>	<b>6.6.6</b>	<b>Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	3
RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	2	1	3
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	0	1	1,5
RHU/ RHP		Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte / ruderales Pionierflur	Mittelwert 1	1	1,5
RTT	10.2.1	ruderales Trittschutt	0	1	1,5
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	1	1	1,5
PER	13.3.2	artenarmer Zierrasen	0	1	1,5
PKR	13.7.1	Strukturreich, ältere Kleingartenanlage	0	2	3
OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	0
OVF	14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt	0	0	0,2
OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	0
OVL	14.7.5	Straße	0	0	0

Nr.	Code	Bezeichnung Biotoptyp	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotoptwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
OVB	14.7.6	Bundesstraße	0	0	0
		Parkplatz (unversiegelt)	0	0	0,2
OVP	14.7.8	Parkplatz (versiegelt)	0	0	0
OVE	14.7.10	Bahn/ Gleisanlagen	0	0	0
OVN	14.7.11	Bahnnebengebäude	0	0	0
OSS	14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgung	0	0	0
		Betonflächen (Fundament)	0	0	0
		Gebäudeflächen	0	0	0

Tab. 7: Betroffene Biotoptypen mit Biotoptwert (gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG fett markiert)

### **Ermittlung des Lagefaktors**

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotoptwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen verschiedenen Verkehrstrassen sind Abstände zu vorhandenen Störquellen von < 100 m festzustellen. Demnach ist der Lagefaktor mit einem Wert von 0,75 anzusetzen.

### **Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen / Biotopbeeinträchtigungen)**

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust oder Veränderung) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotoptwert und dem Lagefaktor.

Nr.	Code	Bezeichnung Biotoptyp	Durchschnittlicher Biotoptwert	Lagefaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
<b>Verkehrsfläche</b>						
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	0,75	690	1.553
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	3	0,75	2.000	4.500
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	1,5	0,75	200	225
RHU/ RHP		Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte / ruderales Pionierflur	1,5	0,75	1.400	1.575
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	1,5	0,75	400	450
OVF	14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	0	0,75	12	0

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Nr.	Code	Bezeichnung Bio- toptyp	Durch- schnittlicher Biotopwert	Lage- faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Eingriffs- flächen- äquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht o- der teilversiegelt	0,2	0,75	50	8
		Betonflächen (Funda- ment)	0	0,75	350	0
<b>Verkehrsfläche Summe</b>					<b>5.102</b>	<b>8.311</b>
<b>Sondergebiet</b>						
FGU	4.5.5	Graben, überwiegend verbaut	1,5	0,75	40	45
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	0,75	13.700	30.825
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	3	0,75	15.700	35.325
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	1,5	0,75	1.100	1.238
RHU/ RHP		Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte / ru- derale Pionierflur	1,5	0,75	2.470	2.779
RTT	10.2.1	ruderales Trittsflur	1,5	0,75	10	11
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Strauchar- ten	1,5	0,75	7.480	8.415
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht o- der teilversiegelt	0,2	0,75	1.000	150
OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versie- gelt	0	0,75	650	0
OVN	14.7.11	Bahnnebengebäude	0	0,75	150	0
		Betonflächen (Funda- ment)	0	0,75	450	0
		Gebäudeflächen	0	0,75	21	0
<b>Sondergebiet Summe</b>					<b>42.771</b>	<b>78.788</b>
<b>insgesamt Summe</b>						<b>87.099</b>

Tab. 8: Betroffene Biototypen im Geltungsbereich mit Eingriffsflächenäquivalent

Das ermittelte Eingriffsflächenäquivalent für den unmittelbaren Biotopverlust setzt sich zusammen aus dem Eingriff für die Verkehrsflächenplanung von 8.311 m<sup>2</sup> EFÄ und des Sondergebietes von 78.788 m<sup>2</sup> EFÄ summiert auf 87.099 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten.

**Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Biotopbeeinträchtigungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Die mögliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope oder Biototypen ab Wertstufe 3 sind zu berücksichtigen.

Im Biotoptypenplan ist der unmittelbare Nahbereich des Geltungsbereichs mit einem Wirkungsbereich von mindestens 50 m (Wirkbereich I) dargestellt. Dieser Nahbereich wurde in westliche Richtung ausgeweitet, um ein hier vorhandenes Biotop mit zu erfassen. Dieses wird in der folgenden Betrachtung für den Wirkbereich I komplett in die Bilanz eingestellt. Weitere geschützte Biotope oder Biotope mit einem Wert über 3 kommen in diesem Bereich nicht vor. Die betroffenen Biotope in Wirkzone I gehen mit dem Wirkfaktor 0,5 in die Bilanz ein.

Eine räumlich weitergehende Betrachtung war aufgrund der bestehenden Barriere-Wirkung der Verkehrsstrassen nicht erforderlich. Die Verkehrsstrassen verlaufen teilweise in Dammlage oder als Einschnitt, so dass funktionsräumliche Zusammenhänge nicht gegeben sind.

Für die durch den Eingriff mittelbar betroffenen Biotope ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert und dem Wirkfaktor. Es wurden alle in Wirkzone I vorhandenen Biotope geprüft, ob die Kriterien für Eingriffsrelevanz zutreffen. Nur für die eingriffsrelevanten Flächen wurden EFÄ ermittelt.

Nr.	Code	Bezeichnung Biotoptyp	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
SEV	5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	6	0,5	250	750
VGR	6.1.3	Rasiges Großseggenried	3	0,5	390	585
VSX	6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	0,5	3.860	5.790
Summe					4.500	7.125

Tab. 9: Betroffene Biotoptypen der Wirkzone I mit Eingriffsflächenäquivalent

Aus den mittelbaren Wirkungen im Wirkraum I ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 7.125 Flächenäquivalenten.

### **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter. Deshalb sind unabhängig von den Biotoptypen zusätzlich zu den Flächenquadratmetern für Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2 und für Vollversiegelung von 0,5 zu berücksichtigen.

Die Stellplatz- und Wegeflächen werden sickerfähig und luftdurchlässig festgesetzt. Darum werden die Gebäudeflächen mit einem Zuschlag von 0,5 und die Stellplatzanlagen mit einem Zuschlag von 0,2 berechnet. Herangezogen wurden die nach Abzug der Hauptanlagen verbleibenden Flächen als Worst-Case-Annahme.

Daraus ergeben sich folgende zusätzliche Flächen:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Versiegelungszu- schlag	Versiegelungs- / Teil- versiegelungszu- schlag (EFÄ) gerundet
Straße in Verkehrsflä- che	4.402	0,5	2.201
Hauptanlagen im SO	18.310	0,5	9.155
Stellplatz- und Wegeflä- chen	21.318	0,2	4.264
Gesamt	39.628		15.620

Tab. 10: Versiegelung im Geltungsbereich

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Teilversiegelung umfasst 15.620 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente.

### **Maßnahmen zur Kompensationsminderung**

Als kompensationsmindernde Maßnahmen wird innerhalb des Geltungsbereiches Dachbegrünung festgesetzt, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt hat und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar ist.

Bei der Dachbegrünung wird die Grundfläche (18.310 m<sup>2</sup>) mit der Dachfläche gleichgesetzt, um die Flächengröße für Dachbegrünung zu ermitteln (50% entspricht 9.155 m<sup>2</sup>).

Der Wert der kompensationsmindernden Dachbegrünung ist mit dem Faktor 0,5 anrechenbar.

Maßnahme	Nr. der Maß- nahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert der Minde- rungsmanahme	Flächenäquivalent der kompensationsmin- dernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)
Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) 50% der Dachfläche	8.10	9.155	0,5	4.578
Gesamt				4.578

Tab. 11: Flächenäquivalent kompensationsmindernde Maßnahme

### **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmit- telbar) (m <sup>2</sup> EFÄ)	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigung (mit- telbar) (m <sup>2</sup> EFÄ)	Eingriffsflächenäquiva- lent für Versiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	Multifunktionaler Kompen- sationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
87.099	7.125	15.620	109.844

Tab. 12: multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 109.844 m<sup>2</sup> Eingriffsflächen-äquivalente.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (Dachbegrünung) (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
109.844	4.578	=	<b>105.266</b>

Tab. 13: korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der korrigierte (abzüglich der kompensationsmindernden Maßnahme „Dachbegrünung“) multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 105.266 m<sup>2</sup> EFÄ.

### **Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich**

Die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 2018) sollen bei der Definition und Bewertung von Maßnahmen als Orientierung dienen. In der HzE (Anlage 6) werden z.B. unter Zielbereich 6 für Siedlungen bei eingriffsrelevanten B-Plänen die Möglichkeit der Anlage von Grünflächen (Nr. 6.11) und Baumpflanzungen (6.22), die als Kompensationsmaßnahmen anrechenbar sind, benannt.

Aktuell ist mit bis zu ca. 415 Kundenstellplätzen zu rechnen. Diese Zahl stellt eine Größenordnung dar, die nach Variantenprüfungen ermittelt wurde und in die Entwurfsplanung aufgenommen wurde. Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist eine Baumpflanzung mit Baumscheibe festgesetzt. Daraus ergeben sich rechnerisch 42 Baumpflanzungen. Die Pflanzung von Bäumen ist wie folgt festgesetzt:

Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

In der Fläche „a“ (Pflanzstreifen innerhalb des Sondergebietes im Bereich entlang der Bahntrasse) wird im Umfang von 1.495 m<sup>2</sup> eine naturnahe wiesenartige Bepflanzung hergestellt, die auch als vorgezogen hergestelltes Ausweichbiotop für Zauneidechsen fungieren soll (Maßnahmen Nr. 6.11). Die Fläche wird mit einem geringen Anteil (5 % entspricht 75 m<sup>2</sup>) an Sträuchern bepflanzt. Der gesamte Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche „a“ ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10% der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m<sup>2</sup> Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stubben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lückige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht.

Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m<sup>2</sup> Pflanzfläche in einer Qualität von 60–80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen.

Maßnahme	Nr. der Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert der Kompensationsmaßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)
Baumpflanzungen im Sondergebiet 23 Stück x 25 m <sup>2</sup> (insg. 42 Stk. Neupflanzungen – 19 Stk. als Ersatzfordernis für Fällungen = 23 Stk. Kompensation)	6.22	575	1	575
Zauneidechsenfläche (Anlage von Grünflächen) Wiesenfläche	6.11	1.495	1	1.495
Gesamt				2.070

Tab. 14: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

### **Fazit**

Unter Berücksichtigung aller aktuell geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein Defizit (105.266 m<sup>2</sup> EFÄ – 2.070 m<sup>2</sup> EFÄ) von **103.196 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächenäquivalenten, das außerhalb des Baugebietes kompensiert werden muss.

### **Ausgleich für den Verlust gesetzlich geschützter Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vor.

Dabei handelt es sich um ein Seggenried (VGR) mit einer Flächengröße von 460 m<sup>2</sup> und Gebüsche trockenwarmer Standorte (BLT) in einer Größenordnung von 3.790 m<sup>2</sup>.

Mit der Umsetzung der Planungsabsichten können diese geschützten Biotope nicht erhalten werden. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung von geschützten Biotopen führen, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Für die betroffenen Biotope kann in selber Flächenabmessung ein gleichartiger Ausgleich hergestellt werden (vgl. Kapitel 6.2.3.1 und 6.2.3.2).

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen**

Ebenfalls notwendig wird die Fällung von nach § 18 NatSchAG MV geschützten Einzelbäumen. Ein Baumkataster mit den vermessenen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs und seines unmittelbaren Umfeldes befindet sich im Anhang. Dargestellt sind neben Baumart und Stammumfang auch Kronendurchmesser und Schadstufe.

Bei zulässigen Vorhaben wird die Kompensation im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Baumschutzkompensationserlass<sup>53</sup> geregelt. Hierin ist auch der Kompensationsbedarf nach Baumschutzkompensationserlass dargestellt.

Gefällt werden müssen drei baumartig und mehrstämmig aufgewachsene Salweiden (*Salix caprea*), vier Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Walnuss. Aus Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses ergibt sich für 8 zu fällende Bäume ein Bedarf von insgesamt 19 Ersatzbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm.

Im Baugebiet ist die Pflanzung von Bäumen zur Stellplatzbegrünung festgesetzt. Festgesetzt ist die Pflanzung von je einem hochstämmigen Laubbaum pro 10 Stellplätze. Das ergibt eine Stückzahl von 42. Der Kompensationsbedarf nach Baumschutzkompensationserlass kann erfüllt werden. Es verbleiben 23 Bäume, die als Kompensation angerechnet werden können (vgl. Kapitel 5 „Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich“).

## **6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche oder in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Es gibt sogar eine kurze Anbindung an die Bundesstraße B 96.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Zum Schutz vor einer Einwanderung von Kleintieren (z.B. Amphibien und Reptilien) wird das Baugebiet vor und während der Bauzeit mit einem Schutzzaun umstellt.

Zu Maßnahmen der Minderung gehören außerdem die Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, die anteilige Begrünung der Dächer, die Verwendung reflexionsarmer Fensterfronten. Weiterhin wird die Außenbeleuchtung auf ein

---

<sup>53</sup> Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)

notwendiges Maß reduziert und insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet.

## **6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich anrechenbaren kompensationsmindernden Maßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen Nr. 6.11 und 6.22 kann der Kompensationsbedarf nicht abgedeckt werden. Darum sind zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich.

### **6.2.1 Ausgleichskonzept Artenschutz**

Im faunistischen Gutachten wurde für die Arten Zauneidechse und Neuntöter ein Ausgleichskonzept entwickelt, welches planinterne und externe Maßnahmen enthält (vgl. Berg, Jens (2024): Ausgleichskonzept für Zauneidechsen und Neuntöter, gemeinsamer Kompensationsbedarf für Bundesstraßenmeisterei (B-SM) Stralsund im Bereich der B96 Abfahrt Feldstraße und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B96“ der Hansestadt Stralsund, Görmin).

Bei allen Artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde parallel geprüft, ob sich aus den Aufwertungen für Tiere auch anrechenbare Maßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß HzE 2018 ergeben. Als Aufwertungspotenzial eignet sich die Maßnahme Anlage von Grünflächen vgl. Kapitel zur Eingriffsregelung 5, Tabelle 13).

Plangebietsintern wird entlang der Bahntrasse ein Geländestreifen gesichert, auf dem die Fläche durch Optimierungsmaßnahmen für Zauneidechsen aufgewertet wird (Kompensationsmaßnahme 6.11). Es werden ein Sandwall, Offenboden, Totholzhaufen und Wurzelstubben angelegt. Der Bereich wird vor der Geländeberäumung mit einem Schutzzaun abgegrenzt und die Tiere von der Baufläche abgesammelt und in die Maßnahmenfläche gesetzt. Die im Plangebiet optimierte Fläche reicht nach Einschätzung des Gutachters für den Lebensraumbedarf für Zauneidechsen aus. Für Brutvögel werden aber weitere Maßnahmen benötigt.

Das Ausgleichskonzept für den externen Maßnahmenbedarf ist als Komplexmaßnahme aus zwei Vorhabenbereichen (Neubau der Bundesstraßenmeisterei (B-SM) Stralsund und den vorliegenden Bebauungsplan vBP23 zusammengefasst. Bei beiden Vorhaben bündelt sich der Flächenbedarf für die Artengruppen Zauneidechse und Brutvögel der Halboffenland-Arten mit Schwerpunkt für den Neuntöter. Durch die zusammenhängende Lage entlang mehrerer Bahntrassen lassen sich durch Optimierungsmaßnahmen Synergie-Effekte erzielen.

Die Gesamtfläche der Komplexmaßnahmen am Voigdehäger Weg umfasst 3,95 ha, von der ca. 0,45 ha für den Kompensationsbedarf für Brutvögel im betroffenen B-Plangebiet angerechnet werden kann.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



Abb. 15: Auszug aus Ausgleichskonzept Artenschutz Gesamtfläche (Berg, Jens 2024)



Abb. 16: Auszug aus Ausgleichskonzept Komplexmaßnahme Nachweisfläche für den Bebauungsplan vBP23 (Berg, Jens 2024)

## **6.2.2 Maßnahmen im Geltungsbereich**

### **6.2.2.1 Einzelbaumpflanzung**

Im Baugebiet ist die Pflanzung von Bäumen zur Stellplatzbegrünung festgesetzt (vgl. Kapitel 5). Festgesetzt ist die Pflanzung von je einem hochstämmigen Laubbaum pro 10 Stellplätze. Das ergibt eine Stückzahl von 42.

Damit wird der Ersatzbedarf von 19 Neupflanzungen, der sich aus der Fällung bzw. der Ersatzbaumberechnung nach Baumschutzkompensationserlass ergibt, abgedeckt.

Die verbleibenden 23 Neupflanzungen können gemäß HzE als Kompensation (Maßnahme 6.22) mit einem Kompensationswert von 1 angerechnet werden.

### **6.2.2.2 Maßnahmenfläche für Zauneidechsen**

In der Fläche „a“ (Pflanzstreifen innerhalb des Sondergebietes im Bereich entlang der Bahntrasse) wird im Umfang von 1.495 m<sup>2</sup> eine naturnahe wiesenartige Bepflanzung hergestellt, die auch als vorgezogen hergestelltes Ausweichbiotop für Zauneidechsen fungieren soll (Maßnahmen Nr. 6.11). Die Fläche wird mit einem geringen Anteil (5 % entspricht 75 m<sup>2</sup>) an Sträuchern bepflanzt. Es werden ein Sandwall, Offenboden, Totholzhaufen und Wurzelstubben angelegt. Der Bereich ist vor der Geländeberäumung mit einem Schutzzaun abzugrenzen, die Tiere von der Baufläche abzusammeln und in die Maßnahmenfläche zu setzen. Die im Plangebiet optimierte Fläche reicht nach Einschätzung des Gutachters für den Lebensraumbedarf für Zauneidechsen aus.

Die Fläche dient multifunktional auch dem Flächenausgleich und wird als Nummer 6.11 in die Bilanzierung eingestellt.

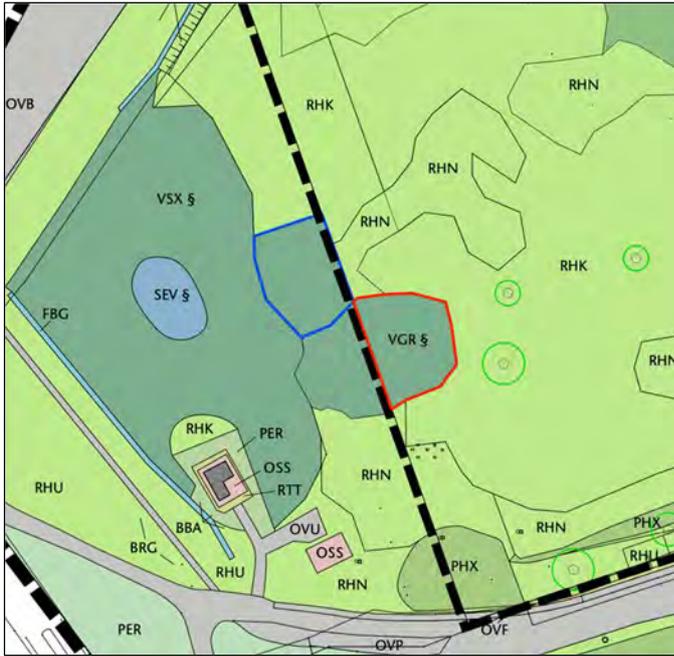
## **6.2.3 Externe Maßnahmen**

### **6.2.3.1 Ausgleichsfläche geschütztes Seggenried (VGR)**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Planung die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Seggenriedes (VGR) im Umfang von 460 m<sup>2</sup> vorbereitet. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Ruderalflur (RHK und RHU) als Ausgleich zu einem Seggenried umgewandelt. Dazu wird im Gelände die bestehende Senke durch Bodenabtrag ausgedehnt.

Die Maßnahme wird unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich auf einem 460 m<sup>2</sup> großen Teilstück des Flurstücks 20/2 der Flur 53 in der Gemarkung Stralsund durchgeführt (siehe Abb. 18). Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Auf dem entstehenden offenen Boden wird eine Ansaat mit Regiosaatgut für feuchte bis nasse Standorte ausgebracht. Die Fläche kann durch Mahd (einmal jährlich oder mindestens alle drei Jahre) gehölzfrei gehalten werden.



**Abb. 17: Flächenvorschlag für den Ausgleich des geschützten Biotops (VGR), rot VGR Bestand, blau neu anzulegende Fläche**

### 6.2.3.2 Ausgleichsfläche am Voigdehager Weg

Die Gesamtfläche der Komplexmaßnahmen am Voigdehäger Weg umfasst 3,95 ha, von der ca. 0,45 ha für den Kompensationsbedarf für Brutvögel im betroffenen B-Plangebiet angerechnet werden kann, da durch die Umwandlung der bisherigen Ackerfläche in eine extensive Mähwiese ein hoher Aufwertungseffekt erzielt wird. Für Zauneidechsen besteht für das vorliegende B-Planverfahren kein zusätzlicher Maßnahmenbedarf.

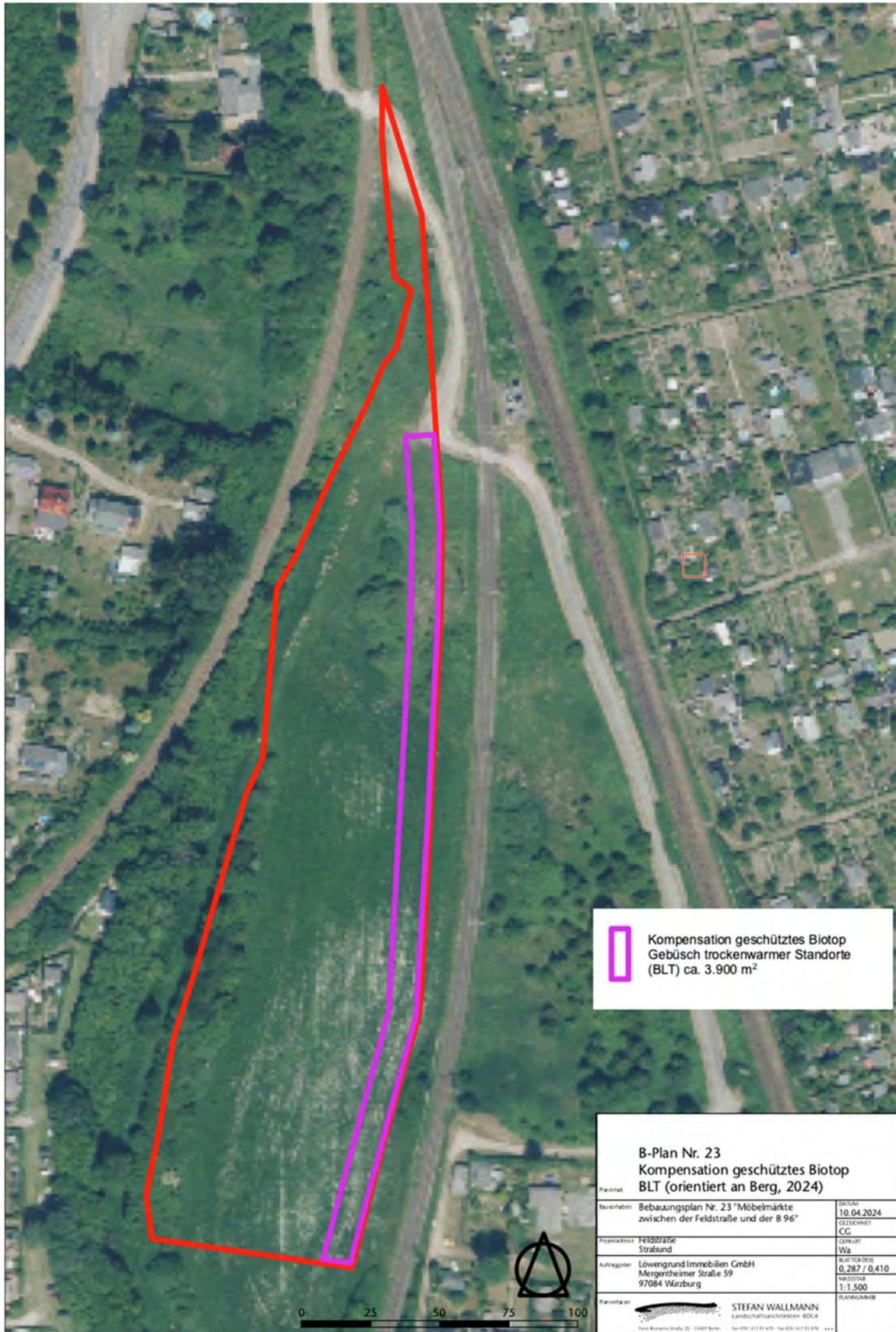
Auf der Fläche wird im Herbst 2024 die Acker- Nutzung eingestellt. Die bestehende Kultur wird abgeerntet. Danach kann im Winterzeitraum 2024 bis Frühjahr 2025 die Herstellung als Wiese mit Gehölzpflanzungen und zusätzlichen Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen (z.B. Sandwall, Rohbodenbereiche, Totholz und Wurzelstubben) angelegt werden.

In der folgenden Darstellung ist das Maßnahmenkonzept der Komplexmaßnahme am Voigdehäger Weg in eine Skizze, orientiert an der Darstellung von Berg, Jens (2024), abgebildet.

In der externen Maßnahmenfläche wird außerdem der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust rechtlich geschützter Biotope (BLT – Gebüsch trockenwarmer Standorte) durch Neupflanzungen mit geeigneten Gehölzarten durchgeführt (vgl. Abb. 18). Bei der Wahl der Gehölze müssen u.a. auch Dornengehölze wie z.B. Schlehe, Rosen und Weißdorn gepflanzt werden, damit diese als Lebensraum für Neuntöter geeignet sind.

Die Komplex-Maßnahme erfolgt auf den Flurstücken 86/3, 87 und 88 (Flur 43, Gemarkung Stralsund). Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



**Abb. 18:** *Flächenvorschlag für den Ausgleich des geschützten Biotops (BLT), violett neu anzulegende Fläche*

Orientiert an der HzE (Anlage 6) werden unter Zielbereich 2 Agrarlandschaft anrechenbare Maßnahmen aufgeführt. Für die Umwandlung in eine extensive Mähwiese (Nr. 2.31) wird ein Kompensationswert von 3,0 in die Bilanzierung eingebracht.

Diese Maßnahme kann als deutliche ökologische Aufwertung der Fläche gesehen, da mehr und spezifischere Tier- und Pflanzenarten von der Maßnahme profitieren.

Ziffer	Maßnahme	Kompensationswert (KW)
2.31	Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	3,0

Tab. 15: Aufwertungsmöglichkeit externe Maßnahme Voigdehager Weg (Kompensationswert)

Da sich mehrere Bahntrassen im unmittelbarem Nahbereich befinden, schränkt diese Störquelle die Aufwertungsmöglichkeit der Maßnahme wieder ein. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist die Nähe der Bahntrassen aber ausdrücklich erwünscht, da sich die Maßnahmenflächen im funktionsräumlichen Zusammenhang mit Zauneidechsen-Lebensräumen befindet. Zur Aufwertung als Zauneidechsen-Lebensraum müssen zusätzliche Lebensraumstrukturen angelegt werden, die in der Gesamtfläche enthalten sind.

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert (KW)	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
M 2.31: Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Mähwiese (mit Anreicherung von Lebensraumstrukturen)	17.642	3,0	0,5	26.463

Tab. 16: Aufwertungsmöglichkeit externe Maßnahme Voigdehager Weg (KFÄ)

### 6.2.3.3 Ausgleichsfläche Naturwald am Deviner See

Die Maßnahme Naturwald am Deviner See (siehe Abb. 20) ist Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“, die neben der Anlage von extensiven Mähwiesen und Wald auch ein attraktives Wegesystem zur Aufwertung und Naherholung des Naturraumes um das NSG „Halbinsel Devin“ beinhaltet. Mit dem dauerhaften Nutzungsverzicht der Wirtschaftswaldflächen am Deviner See wird ein weiterer Baustein der naturräumlichen Aufwertung gelegt.

Folgende Flurstücke sind von der Maßnahme Naturwald am Deviner See betroffen: Stralsund, Gemarkung Devin, Flur 1, Teile der Flurstücke 147/2, 148- 150 bis 158, 163- 169, 171- 183, 188, 185/1, 186/1. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000	124.329	2,1	1	261.091
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder	42.445	2	1	84.890
<b>Gesamt</b>	<b>166.774</b>			<b>345.981</b>

Tab. 17: Externe Maßnahme Deviner See Ausgleichsbilanzierung \*Lagezuschlag 10 % vollständig in NP, Natura 2000, landschaftlicher Freiraum Stufe 4, NSG

Die Zuweisung von KFÄ aus der Maßnahme Naturwald am Deviner See erfolgt bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsziels (vgl. Kapitel 6.2.4)

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



Abb. 19: Auszug aus Erholungslandschaft Devin – Naturwald am Deviner See grün schraffiert (vollständig im Anhang)

### 6.2.4 Gesamtbilanz (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Die Planumsetzung verursacht einen Eingriff in den Bestand, betroffen sind insbesondere verschiedene Biotope, aber auch zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope: Seggenried (VGR) und Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT).

Zudem sind durch den Eingriff auch in der Nähe befindliche Biotope mittelbar beeinträchtigt.

Auch die Versiegelung, die sich aus den voll versiegelten Hauptanlagen und per Festsetzung teilversiegelte Wege- und Stellplatzflächen ergibt, verursacht einen Eingriff, der in die Berechnung für den Kompensationsausgleich eingeht.

Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen)	87.099 m <sup>2</sup> EFÄ
Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)	7.125 m <sup>2</sup> EFÄ
<u>Versiegelung / Teilversiegelung</u>	<u>15.620 m<sup>2</sup> EFÄ</u>
Summe	109.844 m <sup>2</sup> EFÄ
Abzüglich Kompensationsminderung Dachbegrünung	- 4.578 FÄ
Multifunktionaler Kompensationsbedarf gesamt	<b>105.266 EFÄ</b>

Folgende Kombination aus internen und externen Kompensationsmaßnahmen werden dafür herangezogen:

Interne Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
Baumpflanzungen 23 Stück x 25 m <sup>2</sup>	575		1	575
Zauneidechsenfläche (Anlage von Grünflächen) Wiesenfläche	1.495		1	1.495
<i>Gesamt interne Maßnahmen</i>	<i>11.225</i>			<i>2.070</i>
Externe Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
<u>Komplexmaßnahme am Voigdehager Weg</u> M 2.31 Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Mähweise	17.642	3,0	0,5	26.463
Externe Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
<u>Komplexmaßnahmen Deviner See</u> WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000 (Gesamt 345.981 m <sup>2</sup> KFÄ)		2- 2,1	1	76.733

<i>Gesamt externe Maßnahmen</i>	21.997			103.196
<b>Insgesamt interne und externe Maßnahme</b>	<b>33.222</b>			<b>105.266</b>

Tab. 18: Zusammenstellung aller internen und externen Maßnahmen (KFÄ)

<b>Bedarf</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Interne und externe Kompensationsmaßnahmen (Gesamt)
<b>105.266 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	<b>105.266 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

Tab. 19: Gesamtbilanz (KFÄ)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zu 100 % ausgeglichen.

## 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß FNP wird der Geltungsbereich ohne Änderung des FNP als Grünfläche und nachrichtlich als Bahnanlage dargestellt. Nach Freistellung der ehemaligen Bahnflächen von den Bahnzwecken unterliegen sie der Planungshoheit der Hansestadt Stralsund. Der Flächennutzungsplan muss für diese Flächen nun erstmalig die geplante Art der Bodennutzung darstellen, um hier grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten festzulegen. Deshalb wird auch für dieses Gebiet eine FNP-Änderung durchgeführt. Hier soll zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

In der übergeordneten Betrachtung wurden auch Standortalternativen innerhalb des Stadtgebietes geprüft. Dabei wurde für einen Standort südlich der Werftstraße nach Auswirkungsanalysen auf den Einzelhandel, die Stadtbildverträglichkeit und die verkehrliche Erschließungsfunktion festgestellt, dass das Vorhaben zwar realisierbar gewesen wäre, aber mit weiterer Projektkonkretisierung ergaben sich nachteilige verkehrlich, städtebauliche und stadtgestalterische Auswirkungen, die zu einem Standortwechsel führten.

Das Gelände an der Feldstraße wurde aus verschiedenen Gründen, u.a. besserer Verkehrsanbindung und größerer Grundstücksfläche, als besser geeignet identifiziert.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2018). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Biotopkartierung,
- faunistische Untersuchungen mit AFB,
- Fachgutachten

### **8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Der Plangeber ist nach § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Möbelmärkten – eines Möbelvollsortimenters sowie eines Möbeldiscounters – an der Feldstraße 1-3 geschaffen werden. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“. Mit dem Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der Möbelmärkte und der ihnen untergeordneten Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Hierzu gehören auch, ggf. in begrenztem Umfang, gastronomische Einrichtungen im Rahmen des Betriebs der Möbelmärkte.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,2 ha. Es liegt südwestlich der Altstadt unmittelbar südlich des Rügenzubringers B 96 im größeren Umfeld weiterer gewerblich und industriell genutzter Gebiete. Es ist von Verkehrsstrassen (insbesondere Rügenzubringer und Fernbahntrasse) umgeben.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dargelegt werden.

Ein großer Teil der Fläche gehörte zum Bahngelände und war als Lagerplatz sowie Wartungs- und Instandsetzungsinfrastruktur (Gebäude, Gleise usw.) genutzt. Ein weiterer Teil gehörte zum Gelände des früheren Gaswerks. Ab 2001 wurde der Rügenzubringer gebaut, der die ehemals zusammenhängenden Flächen zerteilte. Darum ist eine anthropogene Überformung vorhanden und es besteht Altlastenverdacht.

Durch das Vorhaben werden Flächen überbaut. Es kommt zu einer Erhöhung versiegelter Flächen. Dabei werden Stellplatz- und Wegeflächen luft- und wasserdurchlässig gebaut, um den Umfang der Versiegelung zu reduzieren.

Für die Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Bestand ist bereits durch die Verkehrsstrassen eine relativ hohe Belastung im Plangebiet vorhanden. Darum war zu ermitteln, ob und wie sich die Situation ggf. verschlechtert. Durch das Gutachten wurde nachgewiesen, dass sich der Verkehr zwar vorhabenbedingt erhöht, aber keine Grenzwerte erreicht werden, die zum Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen führen.

Im Gebiet sind nach der Nutzungsaufgabe der verschiedenen Nutzungen überwiegend verschiedene ruderalen Gras- und Staudenfluren aufgewachsen. Es gibt aber auch höherwertige und naturschutzrechtlich geschützte Vegetationsbestände (Trockengebüsche und Seggenried), die nicht in die Planung des Vorhabens integriert werden konnten und für die außerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden. Am Hohen Graben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs ein kleines, ebenfalls geschütztes Stillgewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum, das durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Im Gebiet gibt es 8 Bäume, die nicht in die Planung integriert werden können. Es werden im Plangebiet 42 Bäume neu gepflanzt.

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 mehrere Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten können durch Einhaltung einer Bauzeitenregelung, Vergrämung der Zauneidechse aus dem Baufeld und Schutz durch einen Schutzzaun und die Minimierung von Lichtemissionen vermieden werden. Gleichzeitig werden für Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes vorgezogene Ersatzhabitate hergestellt. Für Brutvögel werden externe Maßnahmen gesichert und ebenfalls vorgezogen angelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen können damit vermieden werden.

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 beträgt 109.844 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalente. Der Kompensationsbedarf wird aus internen und externen Maßnahmen gedeckt. Dazu zählen innerhalb des Geltungsbereiches die festgesetzte Dachbegrünung (Kompensationsminderung), 23 Baumpflanzungen (19 der insgesamt 42 neu zu pflanzenden Bäume sind als Ersatz für die zu fällenden Bäume anzurechnen) und die Anlage einer Grünfläche, die gleichzeitig dem artenschutzrechtlichen Habitatausgleich dient (Zauneidechse). Hinzu kommen Komplexmaßnahmen am Voigdehäger Weg, sowie der Ersatz zweier geschützter Biotope im Nahbereich des

Plangebietes und innerhalb der Komplexmaßnahmenfläche. Die Ausgleichsfläche Naturwald am Deviner See geht außerdem bis zum erforderlichen Kompensationsziel in die Bilanzierung ein, sodass der durch die Planung hervorgerufene Eingriff zu 100 % gedeckt werden kann.

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.

## 10 Referenzen

### 10.1 Rechtsgrundlagen

- Alleenerlass (AlErl M-V) – Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (VV Meck,-Vorp. Gl. Nr. 791-16).
- Baugesetzbuch (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).
- Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), vom 08. August 2020 (BGBl. I Nr. 1728), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 d. G. v 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. v. 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409).
- Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL) (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).
- Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 d. V. v. 04 November 2020 (BGBl. I S. 2334).
- Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), geändert durch Art. 3 d.V.v. 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329).
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt durch Art. 112 d.V.v. 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

## 10.2 Gutachten

- Berg, Jens (2022, 2024): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelfachmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Aktualisierung 08.04.2024, Görmin.
- Berg, Jens (2024): Ausgleichskonzept für Zauneidechsen und Neuntöter, gemeinsamer Kompensationsbedarf für Bundesstraßenmeisterei (B-SM) Stralsund im Bereich der B96 Abfahrt Feldstraße und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B96“ der Hansestadt Stralsund, Görmin.
- BFM – Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (2024): BV XXXLutz/Mömax Stralsund, Standort Feldstraße -Ergebnisse Vorerkundung zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Berlin.

- Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, 20.03.2024, Berlin.
- Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, 20.03.2024, Berlin.
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Stellungnahme Regenwasserbewirtschaftung zum B-Plan Nr. 23 für die Errichtung eines Einrichtungsfachmarkts in Stralsund, Berlin.

### 10.3 Sonstige Quellen

- Bundesamt für Gewässerkunde (2016): Wasserkörpersteckbrief Grundwasserkörper 2. Bewirtschaftungsplan WP\_KO\_4\_16.
- Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Korrekturfassung vom 16.02.2021), Stralsund
- Eisenbahnbundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn
- Eisenbahnbundesamt (EBA) (2023): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4, Ref. 53, Bonn.
- Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Amt für Liegenschaften und Bau, Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010) Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2. Fortschreibung, Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2015): Managementplan Altstadt – Fortschreibung 2015, Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe Heft 3, Güstrow.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: [http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung\\_portal/grp\\_vp\\_download.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/grp_vp_download.htm), Internetzugriff 30.11.2021
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund
- Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt (2017): Inspektionsplan zur Überwachung von Störfallanlagen, Anhang 1: Liste der Betriebsbereiche 2022, Schwerin.
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung, Scherin.
- Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (o.J.): Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin
- Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005: 2023-07 (Schallschutz im Städtebau).
- Südbeck, Peter, et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503)
- Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org)

## **11 Anlagenverzeichnis**

- Biotoptypen (Plan 1)
- Baumkataster mit tabellarischem Verzeichnis und Bestandsplan (Plan 2)
- Beschreibung Komplexmaßnahme Deviner See
- Artenschutzfachbeitrag Aktualisierung (Berg, Jens 2024)
- Ausgleichkonzept für Zauneidechsen und Neuntöter (Berg, Jens 2024)

## **12 Anlagen**



## Baumkataster

Im Folgenden wird der Baumbestand dargestellt, der auf Grundlage des Vermesserplans mit Stand von 2022 auf oder im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks eingemessen wurden. Dabei ist § 18 NatSchAG MV in Verbindung mit dem Baumschutzkompensationserlass anzuwenden. Relevant sind demnach nur die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs ab einem Mindeststammumfang von 50 cm. Die Stammumfänge werden summiert. Bei Juglans (Walnuss) handelt es sich um eine seltene Baumart. Der Kompensationsumfang wird gemäß Anlage 1 Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Eingemessen wurden auch Bäume, die sich am Rand außerhalb des Geltungsbereichs befinden (Nummern 1 bis 4) und die auf der Böschung der Feldstraße stehen (Nummern 14 bis 18). Diese Bäume werden nicht gefällt .

Baum-Nr. Erstaufnahme	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schadstufe + ggf. Vitalität	geschützt nach § 18 NatSchAG M.-V in Verb. mit Baumschutzkompensationserlass	Ersatzbedarf	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Bemerkungen
1	0,7	4,0	1	§	-	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	Jungpflanzung, außerhalb des Geltungsbereichs
2	0,7	6,0	1	§	-	Stiel-Eiche	Quercus robur	Jungpflanzung, stark aufgeastet, außerhalb des Geltungsbereichs
3	0,7	6,0	1	§	-	Sandbirke	Betula pendula	Schrägstand, steht auf Beton, außerhalb des Geltungsbereichs
4	0,4	5,0	1		-	Sandbirke	Betula pendula	leichter Schrägstand, Austriebe am Stammfuß, außerhalb des Geltungsbereichs
5	1,0 3 x 0,8 2 x 0,5 (3,40)	12,0	0	§	3	Sal-Weide	Salix caprea	Basitoner Wuchs

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23

„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Baum-Nr. Erstaufnahme	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schadstufe + ggf. Vitalität	geschützt nach § 18 NatSchAG M-V in Verb. mit Baumschutzkompensationserlass	Ersatzbedarf	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Bemerkungen
6	1,0 2 x 0,8 0,6, 0,5 (3,70)	8,0	1	§	3	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	mehrstämmig
7	4 x 0,6 (2,40)	8,0	1	§	2	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	4-stämmig
8	0,8	5,0	0	§	1	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	Schrägstand, steht unmittelbar am Gebäude
9	0,6	4,0	2		-	Sal-Weide	Salix caprea	Strauch, steht im Fundament
10	0,84, 3x 0,6	3,0	1	§	3	Sal-Weide	Salix caprea	Großstrauch, mehrstämmig
11	1,0	6,0	0		-	Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Großstrauch, Obstbaum
12		6,0	1		-	Grau-Erle	Alnus incana	strauchartig gewachsen
13	0,8	6,0	1		-	Weißdorn	Crataegus spec.	strauchartig gewachsen
14	2,6	10,0	1		-	Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Strauch, Obstgehölz
15	0,9	8,0	0	§	-	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	steht an der Böschung, keine Fällung
16	0,8	8,0	0	§	-	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	Steht unterhalb der Böschung, keine Fällung
17	0,9	8,0	1	§	-	Echte Walnuss	Juglans regia	Steht auf der Böschung, keine Fällung
18	2 x 0,8	8,0	1	§	-	Echte Walnuss	Juglans regia	Steht auf der Böschung, keine Fällung

**Hansestadt Stralsund:** Entwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23  
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Baum-Nr. Erstaufnahme	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schadstufe + ggf. Vitalität	geschützt nach § 18 NatSchAG M-V in Verb. mit Baumschutz- kompensationserlass	Ersatzbedarf	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Bemerkungen
19	2 x 0,8	8,0	1	§	3	Echte Walnuss	Juglans regia	Doppelstamm, seltene Baum- art
20	0,8	8,0	1	§	1	Berg-Ahorn	Acer pseu- doplatanus	leichter Schrägstand
21	100 0,8 2x 0,5 (2,80)		0	§	3	Sal-Weide	Salix caprea	Basitoner Wuchs
Ge- samt					<b>19</b>			

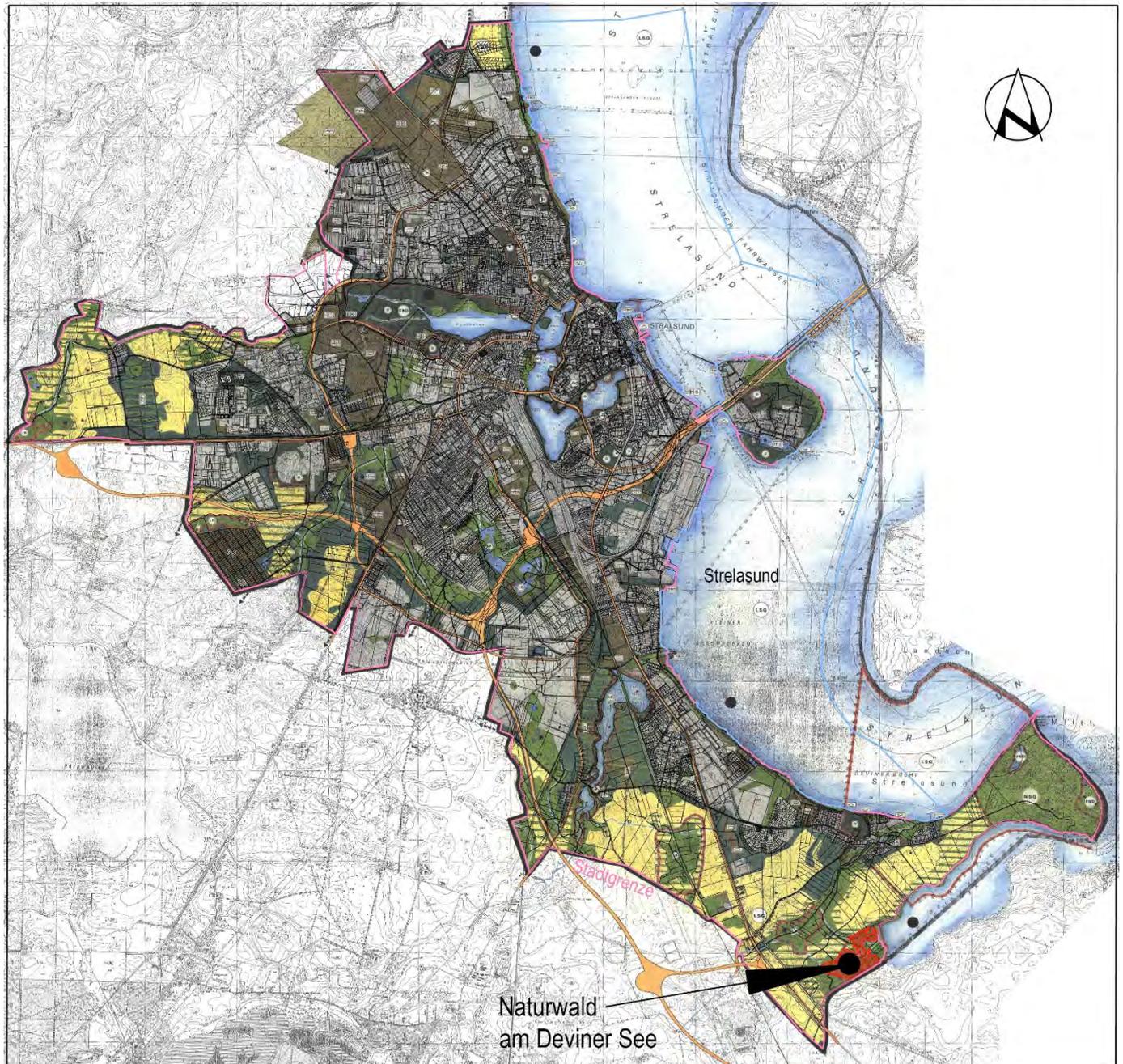


# Erholungslandschaft Devin

## Naturwald am Deviner See

Übersichtskarte

Stand März 2024



## 1. Inhalt

1. Steckbrief Naturwald am Deviner See .....	1
2. Anlass der Planung.....	2
3. Naturwald als Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ .....	2
4. Ausgangszustand/ Naturausstattung .....	2
5. Kompensationseignung/ Ziele der Landschaftsplanung .....	4
6. Ergebnisse der forstlichen Standortkartierung .....	4
6.1 Potentiale/ Bewertung der Maßnahme.....	5
6.2 Ausgleichsbilanzierung .....	6

### 1. Steckbrief Naturwald am Deviner See

Landschaftszone: Vorpommersches Flachland

Großlandschaft: Vorpommersche Lehmplatten

Landschaftseinheit: Lehmplatten nördlich der Peene



Ausgangszustand: Wirtschaftswald

Zielbereich: Wälder

Maßnahmentyp: Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald - Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder

Flächenäquivalente in m<sup>2</sup>: 166.953 KFÄ

rechtlicher Status: Kompensationsflächenpool Bauleitplanung

Lage: Stralsund, Gemarkung Devin, Flur 1, Teile der Flurstücke 147/2, 148- 150 bis 158, 163- 169, 171- 183, 188, 185/1, 186/1

Eigentümer: Hansestadt Stralsund

Landkreis: Vorpommern-Rügen

Abbildung 1: Blick in den Naturwald (Villwock, forstliches Standortsgutachten, 2023)

## 2. Anlass der Planung

Die Maßnahme Naturwald am Deviner See dient der Bevorratung von Kompensationsflächenäquivalenten für zukünftige Eingriffe der Bauleitplanung. Die Flächen befinden sich im Stadtgebiet Stralsunds und im gemeindlichen Eigentum. Die Flächenverfügbarkeit ist demnach vollständig gegeben. Die Abbuchung der erreichbaren Kompensationsflächenäquivalente erfolgt durch Zuordnung zu jeweils konkreten Eingriffsbebauungsplänen.

Die Aufwertung der Flächen wird durch Verzicht des rechtlichen Status als Wirtschaftswaldfläche zu einer Nullnutzungsfläche des Waldes erlangt. Für den Verzicht ist keine gesetzliche oder sonstige Verpflichtung zugrunde zu legen. Die Überführung in eine Naturwaldfläche erfolgt freiwillig zugunsten naturschutzfachlicher, landschaftsplanerischer Ziele der Hansestadt Stralsund.

## 3. Naturwald als Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“

Mit der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ (siehe Abbildung 2) 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 Überbeanspruchung des NSG Halbinsel Devin 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 wurde 2023 begonnen.

Auf Abbildung 3 ist die Naturwaldfläche in seiner räumlichen Ausdehnung dargestellt. Sie wird begrenzt im Osten durch Röhrichtflächen am Deviner See, im Süden durch die Gemeindegrenze und verfügbare Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Im Norden grenzen Ackerflächen und eine zukünftige Erstaufforstungsfläche an das Gebiet. Auch hier gehen Waldbereiche in gewässernahe Biotopstrukturen über. Der nördlich des Naturwaldes gelegene, baumbestandene Weg (MD) führt in die Erholungslandschaft Devin und das Naturschutzgebiet „Halbinsel Devin“.



Abbildung 2: Erholungslandschaft Devin (Wegebaumaßnahmen, Anlage Parkplatz, extensive Wiesen, Bäume und Waldflächen)

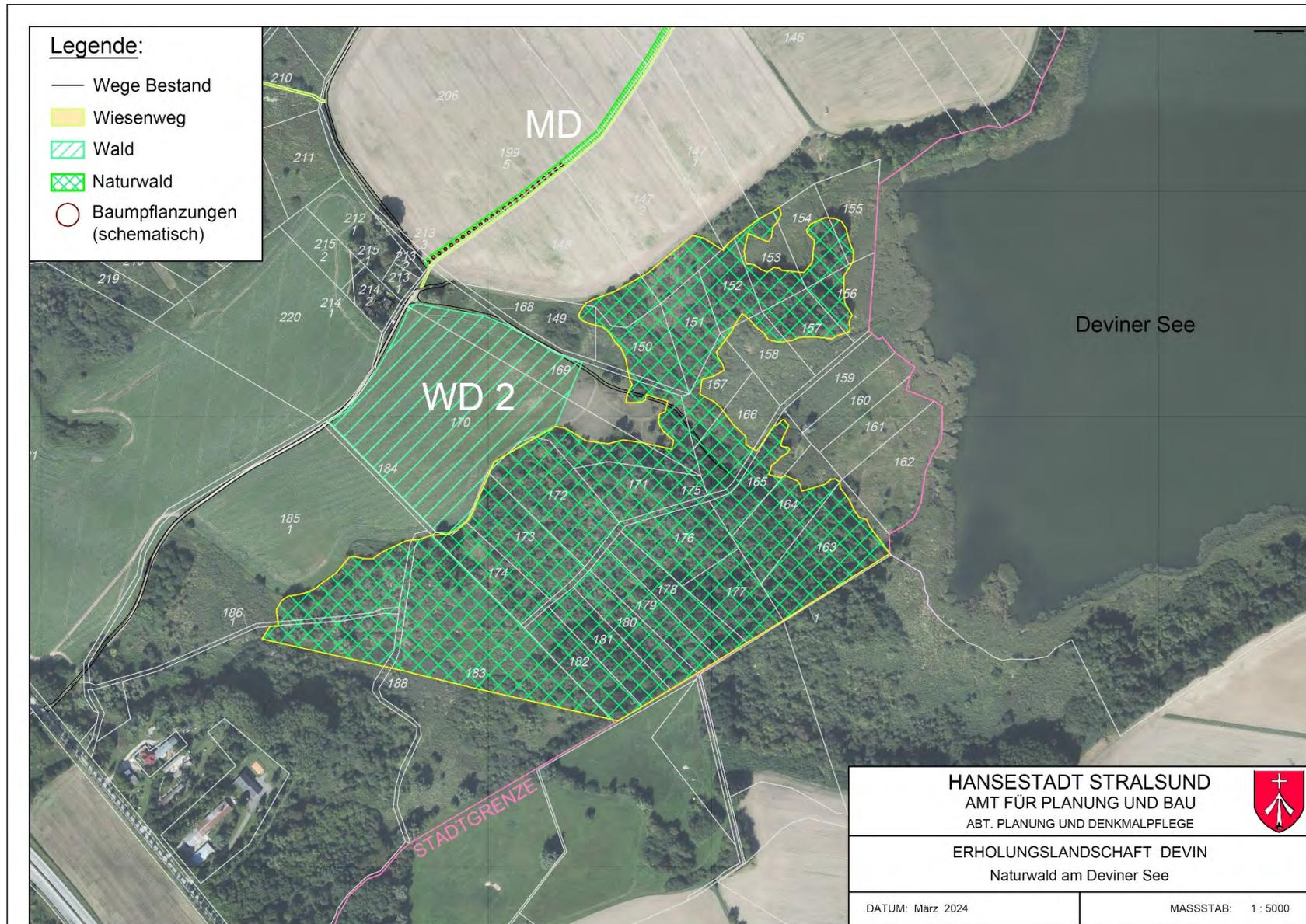


Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des Naturwaldes, angrenzend Erstaufforstungsmaßnahme WD 2 und Weg MD mit Baumreihe

#### 4. Ausgangszustand/ Naturausstattung

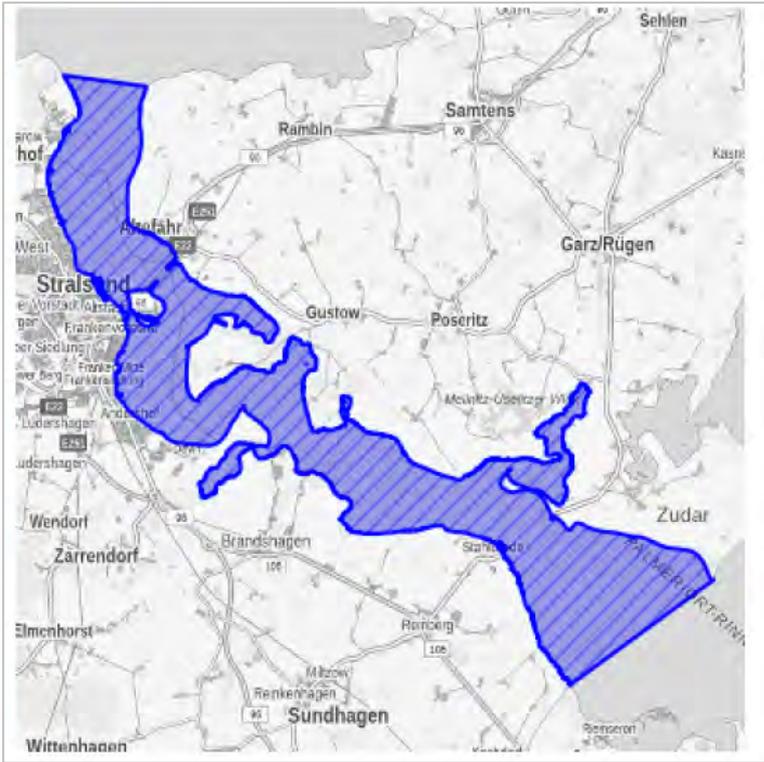
Die Waldflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Südwestufers des Deviner Sees, der mit seinen Verlandungsbereichen in unterschiedlichem Ausmaß zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ und zum Europäischen Vogelschutzgebiet 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ gehört (Natura 2000-Gebiete)). Östlich an das Vorhabengebiet schließt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG\_122 „Boddenküste am Strelasund“ an. In einer Entfernung von ca. 550 m befindet sich nordöstlich des zukünftigen Naturwaldes das Landschaftsschutzgebiet L 61 „Mittlerer Strelasund“ (vgl. Abbildung 4).

Das Naturschutzgebiet NSG\_273 „Halbinsel Devin“ befindet sich ca. 2 km entfernt vom zukünftigen Naturwald.



Abbildung 4: geplante Naturwaldfläche (grün schraffiert), GGB (rosa), SPA (blau), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Gemäß WRRL zählt der Deviner See zum großräumigen berichtspflichtigen Küstengewässerkörper Strelasund., dessen Hauptbelastungsquellen diffuse Stoffeinträge sind. (vgl. Abbildung 5). Der ökologische Zustand ist gemäß Wasserkörpersteckbrief unbefriedigend, der chemische Zustand nicht gut.



*Abbildung 5: Küstengewässerkörper Strelasund*

Das Maßnahmensgebiet ist gemäß Kartenportal Umwelt als Gebiet mit hohem Naturwert ausgewiesen.

Die hohe Unversehrtheit des Gebiets drückt sich durch das Vorkommen vielfältiger Biotop- und Lebensraumstrukturen aus. Der dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende „Feuchtwaldkomplex mit Feuchtgebüsch südwestlich des Deviner Sees“ stellt mit ca. 4,8 ha den größten zusammenhängenden Biotoptyp im Gebiet dar, „Feuchtgebüsch südwestlich des Deviner Sees“ nehmen die zweite große Gruppe der gesetzlich geschützten Biotope ein. Zum Boddengewässer hin befinden sich ausgedehnte Phragmites-Röhrichte (siehe Abbildung 6), die in Hochstaudenfluren übergehen. Diese Flächen tangieren die Naturwaldfläche vor allem im nördlichen Randbereich.



*Abbildung 6: Blick auf die Röhrichtzone vom Südwestufer des Deviner Sees*

## **5. Kompensationseignung/ Ziele der Landschaftsplanung**

Durch die Umsetzung eines dauerhaften Nutzungsverzichts können insbesondere folgende Effekte für den Naturhaushalt erreicht werden:

- Ablauf möglichst naturnaher Ökosystemprozesse
- Schaffung bzw. möglichst langer Erhalt sowie Vernetzung von Alt- und Totholzstrukturen
- Entwicklung von natürlichen und naturnahen Lebensräumen und Biotopen
- Förderung von Pflanzen- und Tierarten dieses Lebensraumes
- Wiederherstellung von naturnahen Landschaftselementen in einem landschaftlichen Freiraum von sehr hoher Bedeutung
- Wiederherstellung von Strukturelementen eines naturnahen Landschaftsbildes in einem Landschaftsbildraum sehr hoher Bedeutung

## **6. Ergebnisse der forstlichen Standortkartierung**

Aus dem forstlichen Standortgutachten, Villwock, 2023 ist folgende Zusammenfassung zu entnehmen: „Fast die gesamte Fläche ist als Moor anzusprechen. Der Torfkörper ist in fast allen Bereichen mäßig bis stärker zersetzt. Im Untergrund finden sich noch schwächer zersetzte Torfkörper (Kleinseggentorf, z. T. Holztorf). Eine Entwässerung ist durch Grabenbau im Zentrum der Moorsenke, welche als Verlandungsmoor am Deviner See interpretiert werden kann, historisch gegeben und hat zu deutlicher Torfsackung und Torfabbau geführt (ausgeprägte Hv-H und Hv-Hs-H- Horizontabfolgen) ...“

Die Bestockung besteht zu großen Teilen aus Grauweiden- Gebüsch (Schätzalter 50) sowie Roterlen (Schätzalter 80). Daneben sind immer wieder Vogelkirschen und Baumweiden eingemischt (siehe Abbildung 7).

Der Torfkörper ist i. d. R. mindestens 100 cm stark (Peiltiefe) und einige Befunde deuten auf eine ehemalige Seerandlage hin.

Große Teile des Moores sind durch den Rückstau einer Biberburg am zentralen Graben aktuell überstaut, dabei ist auffällig, wie stark die Hs- Horizonte z. T. als Staukörper wirken und das Wasser oberflächlich oder oberflächennah zurückhalten (Trockengradient nach unten hin feststellbar).

Die Ränder des Moores sind mit mineralischen Inseln angereichert (Braunerden, Graugleye, Kolluvien). Hier wechselt die Bestockung zu Weißdornen, Gemeinen Traubenkirschen und Birken mit vereinzelt eingesprengten Fichten.



Abbildung 7: Bestockung nach forstlicher Standortkartierung, Villwock, 2023

### 6.1 Potentiale/ Bewertung der Maßnahme

Durch die Umwandlung der ca. 17 ha großen Wirtschaftswaldfläche zu einem störungsarmen Naturwald besteht ein hohes Potential einer natürlichen, eigendynamischen, vom menschlichen Handeln unbeeinflussten Entwicklung des Waldes Vorschub zu leisten. Durch seine Nähe zum Naturschutzgebiet und die Überlagerung mit Natura 2000-Gebieten trägt der Naturwald zur Vernetzung von Lebensräumen der Zielarten bei.

Zudem beherbergt der Wald bereits geschützte Arten wie den Kranich und den Biber, deren Lebensraumsprüche gestärkt werden. Die Unzugänglichkeit des Waldes fördert den Schutz dieser und ggf. auch weiterer störungsempfindlichen Arten mit großen Raumsprüchen (z. B. Seeadler).

Darüber hinaus spielt der Wald eine wichtige Rolle bei der Regulierung des Wasserhaushalts und zur Reduzierung von Stoffeinträgen, wodurch der angrenzende, aktuell durch Nährstoffeinträge belastete Deviner See schützt. Es ergeben sich Synergien mit den Zielen der WRRL.

Die Naturnähe des als Küstenschutzwald einzustufenden Teils ist bereits bemerkenswert, da dort Schwarz-Erlen, Vogelkirschen, Weiden, gewöhnliche Traubenkirschen, Sandbirken, Ebereschen und zahlreiche Straucharten vorkommen. Zudem ist die Unberührtheit der Wald-

fläche hervorzuheben. Störeinflüsse sind landseitig durch die extrovertierte Lage und wasserseitig durch das Befahrungs- und Anlandeverbot der Röhricht-Zone des Deviner Sees nahezu ausgeschlossen.

Forstliche Einschläge scheinen schon so lange in der Vergangenheit zu liegen, dass es dazu keine Dokumentationen gibt. Diese lange nutzungsfreie Zeit zusammen mit der naturräumlichen Einbettung räumen dem Gebiet naturschutzfachlich eine höhere Wertigkeit zu, als vergleichsweise alte Wirtschaftswälder, die noch kurz vor dem Nutzungsverzicht in der Nutzung waren.

Daher wird der Kompensationswert der Maßnahme um 1 Punkt höher eingestuft als in der HzE M-V (2018) empfohlen.

## 6.2 Ausgleichsbilanzierung

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
M 1.51 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000	124.329	2,1	1	261.091
M 1.51 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder	42.445	2	1	84.890
<b>Gesamt</b>	<b>166.774</b>			<b>345.981</b>

*Tabelle 1: Ausgleichsbilanzierung \*Lagezuschlag 10 % vollständig in NP, Natura 2000, landschaftlicher Freiraum Stufe 4, NSG*