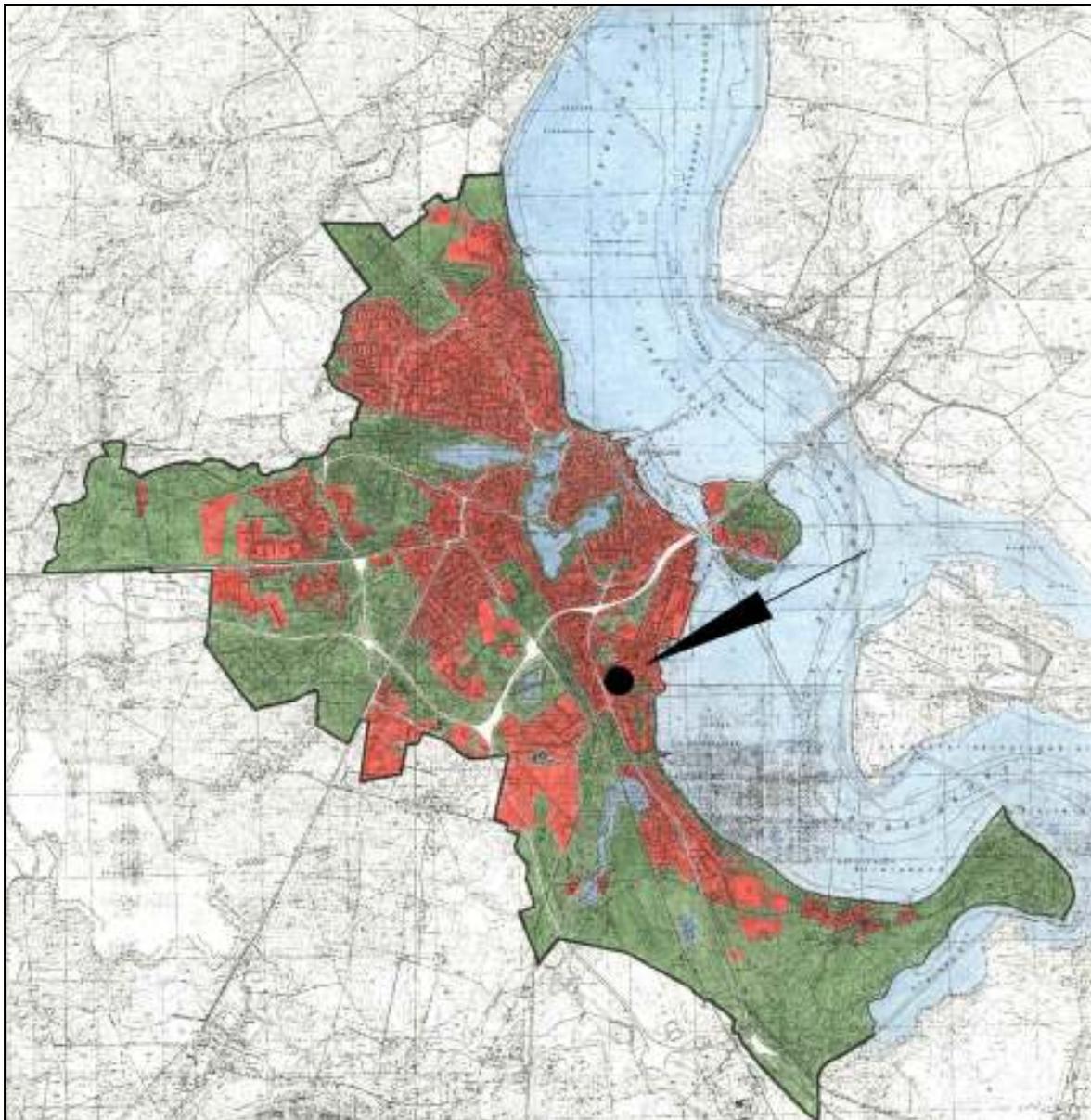


16. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ im Stadtteil Frankensiedlung

Begründung zum Entwurf
Dezember 2015



Bearbeitung:

 Planung Morgenstern • Knieperdamm 74 • 18435 Stralsund • Tel. 03831 3070918

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.3 Lage des Plangebiets	4
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
2 Städtebauliche Ausgangssituation	5
2.1 Umgebung des Plangebiets	5
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	5
2.3 Verkehrserschließung, Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung	6
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	7
2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft	7
2.6 Immissionen	8
3 Ziele und Inhalt der Planung	8
3.1 Darstellungen	9
3.2 Hinweise	9
3.3 Flächenbilanz	10
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
5 Verfahrensablauf	11
6 Rechtsgrundlagen	11
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	12
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigste Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans	12
1.1 Angaben zum Standort	13
1.2 Art des Vorhabens und Darstellung	13
1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	14
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
2.1 Ziele der Fachgesetze	14
2.2 Zielvorgaben aus Fachplänen	15
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
3.1 Schutzgut Mensch	16
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)	17
3.3 Schutzgut Boden	19

3.4	Schutzgut Wasser	19
3.5	Schutzgut Klima/Luft	20
3.6	Schutzgut Landschaft	21
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	21
3.9	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	21
3.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
3.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
4	Zusätzliche Angaben	24
4.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
4.2	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1 Einleitung

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 ist ca. 39 km² groß (Landfläche) und hat 57.301 Einwohner (Stand 2013). In den letzten Jahren findet durch den Verlust von Arbeitsplätzen in der maritimen Wirtschaft eine Schwerpunktverlagerung in der lokalen Branchenstruktur statt. Dabei kommt der Sicherung und Stärkung insbesondere auch der mittelständischen Wirtschaft eine große Bedeutung zu.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH, ein für die Hansestadt Stralsund bedeutsames mittelständisches Unternehmen mit regionaler und auch überregionaler Ausstrahlung, plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazitäten. Geplant ist ein neues Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage, um den Standort der Brauerei als einen wettbewerbsfähigen Standort zu sichern und zu stärken. Da die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee jedoch ausgeschöpft sind, erwarb die Braumanufaktur dafür das angrenzende Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Erweiterungsvorhaben zu schaffen, leitete die Bürgerschaft mit Beschluss vom 23.01.2014 das Verfahren zur Aufstellung des auf eine zügige Umsetzung orientierten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ ein.

Dieses Verfahren ist besonders geeignet, zielgerichtet den Belangen der Wirtschaft unter Wahrung der von der Planung betroffenen städtebaulichen Belange Rechnung zu tragen, da diese Planung i.S.d. Konfliktbewältigung konkrete, über den für „normale“ Bebauungspläne (B-Pläne) geltenden Angebotskatalog gem. § 9 BauGB hinausgehende Regelungen treffen und diese zuzüglich weiterer Vorhaben bezogener Belange in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB regeln kann. Dieses sichert ein umfassendes Maß bei der Vermeidung, Minderung und Lösung eventueller Konflikte, die sich mit der Planung verbinden. Daraus ergibt sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans (F-Plans) der Planungsvorteil, bereits auf die konkrete Konfliktbewältigung im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 zugreifen zu können.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Damit der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entsprechen kann, soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Mit Beschluss vom 16.07.2015 leitete die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund dazu das Änderungsverfahren ein. Mit der

Änderung des F-Plans soll die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Der dem F-Plan beigeordnete Landschaftsplan (L-Plan) wird für die betroffene Teilfläche ebenfalls geändert.

Das im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankensiedlung liegende Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist ca. 3,8 ha groß.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 16. Änderung des F-Plans liegt östlich der Greifswalder Chaussee (L 222) hinter dem Gelände der Störtebeker Braumanufaktur und erstreckt sich südlich der Franzenshöhe bis zum Bergener Weg. Es befindet sich ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt.

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Plans entspricht dem an den Bearbeitungsmaßstab 1:10.000 angepassten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“. Er wird im Norden durch die Franzenshöhe, im Osten durch den Bergener Weg, im Süden und Westen durch Flächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH begrenzt.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Landesraumentwicklungsprogramm 2005

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben.

Als Kernstadt bildet Stralsund mit den angrenzenden Gemeinden einen Stadt-Umland-Raum.

Für die Planung gelten insbesondere folgende landesplanerische Vorgaben:

3.2.1 (2) Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und entwickelt werden.

4.1. (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

4.1. (8) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

3.2.1 (1) Die zentralen Orte sind die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung.

4.1 (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.

4.3.1 (1) Das gemeinsame Oberzentrum ist als regional und überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten.

Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 26.08.2015 wurde die raumordnerische Zustimmung zur Planung gegeben.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Änderungsgebiet als eine spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ und im Süden und Südwesten als Parkanlage dar.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt sowie südwestlich des Frankenhafens. In 400 bis 500 m Entfernung liegt der Strelasund.

Westlich des Plangebietes grenzt die Störtebeker Braumanufaktur an, im Norden die Straße Franzeshöhe und Gleisanlagen der DB AG, im Nordosten der Maritime Gewerbepark „Franzeshöhe“ (B-Plan Nr. 30 c), im Osten Wohngebäude sowie die Justizvollzugsanstalt Stralsund, im Süden eine parkartige Grünanlage der Brauerei und daran anschließend die Frankensiedlung, eine ausgedehnte Einfamilienhaussiedlung.

Damit ist das Umfeld des Änderungsgebietes baulich geprägt. Die mit der F-Plan-Änderung vorbereitete Erweiterung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist als eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB zu werten.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um

- die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ inkl. Zufahrt und Vereinsgebäude sowie in den Randbereichen des Plangebiets um
- Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün),
- weitere Grünflächen (Böschung),
- Teile der gewerblichen Flächen der Braumanufaktur (Lagerfläche).

Die Kleingartennutzung wurde im Einvernehmen mit dem Kreisverband der Gartenfreunde e.V. und dem Kleingärtnerverein der Anlage nach Entschädigung der Kleingärtner im Jahr 2014 beendet.

In Vorbereitung auf das geplante Erweiterungsvorhaben ist inzwischen die Beräumung des Geländes erfolgt.

2.3 Verkehrserschließung, Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Änderungsgebietes erfolgt über die Greifswalder Chaussee (Landesstraße L 222), die die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sichert - über die Bundesstraße B 96 in Richtung Süden zur Autobahn A 20 und in Richtung Nordosten zur Insel Rügen (ca. 1 km entfernt) -, und über die B 105 in Richtung Westen nach Rostock (ca. 3 km entfernt). Das Änderungsgebiet wird durch die Straßen „Franzeshöhe“ und „Bergener Weg“ erschlossen.

Hauptversorgungsleitungen

Versorgung mit Elektrizität: Im Westen des Plangebiets verläuft die 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Lüdershagen-Stralsund der Firma E.DIS AG. Für die Verwirklichung des geplanten Vorhabens ist die Umverlegung dieser Leitung vorgesehen. Hierfür wurde eine Plangenehmigung beantragt. Geplant sind ein neuer Verlauf der Leitung sowie ein neuer Maststandort im Süden des Plangebiets auf der Fläche des ehemaligen Vereinsheims der Kleingartenanlage, der im Plangebiet bestehende Mast wird zurückgebaut. Die Planung zur Trassenumverlegung ist vorrangig auf der Ebene des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 zu berücksichtigen. Das für die Umverlegung erforderliche Planverfahren erfolgt zeitgleich, aber unabhängig von den Bauleitplanverfahren. Eine nachrichtliche Übernahme des neuen Trassenverlaufs ist erst nach dem Abschluss des Planverfahrens bzw. nach Vorliegen einer Plangenehmigung möglich.

Versorgung mit Erdgas: Am Rand des Plangebiets befindet sich im Verlauf der Franzeshöhe eine Gashochdruckleitung.

Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets

- mit Elektrizität und Erdgas soll über die vorhandenen Netze der SWS Energie GmbH,
- mit Telekommunikation im Festnetz soll über die vorhandenen Netze der Telekom Deutschland GmbH,
- mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über die vorhandenen Netze der REWA GmbH

erfolgen.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich größtenteils im Straßenraum, tlw. verlaufen Leitungen durchs Plangebiet. Die erforderlichen Umverlegungen von Schmutz- und Regenwasserleitungen aufgrund des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets vorzunehmen.

Für das Niederschlagswasser ist die Hansestadt Stralsund abwasserbeseitigungspflichtig, wobei gem. § 6 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung vom 12.12.11 der Benutzungszwang für das Niederschlagswasser entfällt, für das der Stadt eine Verwertung oder Versickerung nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Das Schmutzwasser, das auf den Gewerbeflächen anfällt, ist laut Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund dem Beseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund, zu überlassen.

Die Erschließungsplanung für die Trinkwasserversorgung, Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung ist im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 zu erarbeiten und der REWA im weiteren Verfahrensablauf zur Bestätigung vorzulegen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung besteht seit dem 16.10.2013 zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH ein Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH. In der Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 ist auch die Löschwasserversorgung für den Grundschutz nachzuweisen.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ - 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Im Plangebiet befindet sich die Fläche der ehemaligen, inzwischen beräumten Kleingartenanlage „Frankenweide“, die unbebaute Fläche einer Böschung sowie gewerblich genutzte, befestigte Teilflächen.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 erfolgt die Ermittlung und Bewertung des vom geplanten Vorhaben zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der dafür geeigneten Ausgleichsmaßnahmen. Für erforderliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes stehen innerhalb des Stadtgebietes derzeit keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Im Plangebiet wurden ursprünglich Vogelnistplätze ausgemacht. Weiterhin wurden Laubfroschvorkommen erwartet, daneben aber auch Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte. Möglicherweise diene das Plangebiet auch Fledermäusen als Sommerquartier und Jagdhabitat. Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten. Da die Fläche bereits beräumt wurde, gilt bezüglich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Verursacherprinzip. Diese Maßnahmen wurden zum 31. März 2015 im Auftrag des Vorhabenträgers umgesetzt. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Inhalt des vorhabenbezogenen B-Plans.

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft

Das Änderungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom Graben 8S/1 gequert. Zur Verwirklichung des Erweiterungsvorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des Grabens 8S/1 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die Ermittlung der örtlichen Verhältnisse ergab, dass das Einzugsgebiet des Grabens nach der Geländesituation ca. 6,8 ha beträgt, seine Funktion zur Entwässerung sich jedoch auf den räumlichen Geltungsbereich bzw. Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers beschränkt. Somit ist eine Entwidmung (Planfeststellung nach § 68 Abs. 1 WHG) grundsätzlich möglich. Das für die Umverlegung des Grabens erforderliche Entwidmungsverfahren führt die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zeitgleich und unabhängig von den Bauleitplanverfahren durch.

Dieses Verfahren ist vorrangig auf der Ebene des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 zu berücksichtigen.

Das Änderungsgebiet liegt ca. 400-500 m westlich des Strelasundes und damit außerhalb des 200 m bzw. 150 m breiten Küstenschutzstreifens gemäß Wasser- und Naturschutzrecht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Für das Niederschlagswasser ist die Hansestadt Stralsund abwasserbeseitigungspflichtig (vergl. Punkt 2.3 - Stadttechnische Erschließung).

Weitere Erläuterungen enthält der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

2.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der außerhalb des Gebiets vorhandenen Verkehrsanlagen und gewerblichen Nutzungen insbesondere, des Maritimen Gewerbeparks im B-Plan Nr. 30 c ein. Es sind derzeit jedoch keine auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen bekannt, die einer Darstellung als Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die Bewältigung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte erfolgt im Rahmen des Verfahrens des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 und im späteren Zulassungsverfahren des Vorhabens. Hier können die entsprechenden Regelungen und konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 wurden die voraussichtlichen Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - geprüft (vergl. Umweltbericht, Punkt 3.1 - Schutzgut Mensch): Bei den Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung sind unter Berücksichtigung der zu regelnden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere die Begrenzung der Nachtfahrten des Lieferverkehrs) keine maßgeblichen, durch die Planung versachten Immissionen zu erwarten; bei der Immissionsart Gerüche entstehen keine zusätzlichen Immissionen. Unter Berücksichtigung auch der Regelungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 bestehen somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst, an die gemischte Baufläche am Bergener Weg, die auch einen Wohnstandort einschließt, und an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche südlich der als Parkanlage dargestellten Fläche.

3 Ziele und Inhalt der Planung

Mit dem F-Plan wird gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet, deren Aufgabe es ist, „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städte-baulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Der F-Plan ist Grundlage für Bebauungspläne, die als verbindliche Bauleitpläne Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und als Satzungen für jedermann rechtsverbindlich sind.

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazitäten am Standort, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und weiter zu stärken. Deshalb erwarb sie das angrenzende Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“. Um Baurecht für das Erweiterungsvorhaben zu schaffen, leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 23.01.2014 das Verfahren

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ ein.

Damit der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 aus dem F-Plan entwickelt werden kann, wird der rechtswirksame F-Plan für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ entsprechend geändert. Auch der dem F-Plan beigeordnete L-Plan wird geändert.

Es soll die im F-Plan dargestellte gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst, in den Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Plans erweitert werden, da hier das geplante Erweiterungsvorhaben realisiert werden soll.

Die bisherige Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ soll in gewerbliche Baufläche geändert werden.

3.1 Darstellungen

Es wird eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 3,81 ha dargestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen der Brauerei schaffen zu können.

3.2 Hinweise

Gewinnung von Bodenschätzen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Gemäß Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 27.08.2015 stellt die Erlaubnis lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar und steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird der Schwerpunkt auf die Entwicklung innerörtlicher, an bestehende Bauflächen angrenzende Flächen i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB gelegt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen im Außenbereich bzw. im freien Landschaftsraum und eine umfangreiche Versiegelung dieser Flächen kann ebenso wie das Erzeugen von zusätzlichem Verkehrsaufkommen mit seinen negativen Folgen für das Klima vermieden werden. Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgt in Anbindung an die bestehende Baufläche und ist verkehrstechnisch bereits erschlossen, so dass zusätzliche CO₂-Emissionen durch den Verkehr minimiert werden können.

Mit der geplanten innerörtlichen Bebauung in Sinne einer Maßnahme zur Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB leistet die Planung einen grundsätzlichen Beitrag zum Klimaschutz.

Immissionsschutz

Aus der Änderung der Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche ergibt sich keine immissionsrechtliche Konfliktsituation.

Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 ergab für die Ebene der Flächennutzungsplanung kein Erfordernis von Maßnahmen zur

Konfliktbewältigung (vergl. Umweltbericht, Punkt 3.1 - Schutzgut Mensch), da diese F-Plan-Änderung die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens der Brauerei vorbereitet, dessen Auswirkungen im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 konkret ermittelt und bewertet werden.

Bei Erfordernis werden Maßnahmen zum Immissionsschutz im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 und im späteren Zulassungsverfahren getroffen.

Plangrundlage

Die zur Bearbeitung der F-Plan-Änderung verwendete Plangrundlage ist der auf der Basis der digitalen Stadtgrundkarte digitalisierte rechtsverbindliche F-Plan, im Änderungsbereich Stand März 2015.

3.3 Flächenbilanz

Die Flächen wurden digital ermittelt. Es ergibt sich für das Änderungsgebiet folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	+3,81 ha	gewerbliche Baufläche	+3,81 ha
§ 5 (2) 5.	Grünflächen	-3,81 ha	Grünflächen - Zweckbestimmung Kleingärten	-3,81 ha

Tabelle 2: Veränderungen im Plangebiet¹

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
	Gesamtfläche	3,81 ha	Gesamtfläche	3,81 ha
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	3,81 ha	gewerbliche Baufläche	3,81 ha

Tabelle 3: Darstellungen im Plangebiet

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 16. Änderung des F-Plans werden die Darstellungen des F-Plans für eine Teilfläche fortgeschrieben. Die 16. Änderung des F-Plans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Stralsunder Braumanufaktur. Da die Planung eine Voraussetzung für die Erweiterung der Braumanufaktur ist, leistet sie einen Beitrag zu Stärkung der mittelständischen Wirtschaft, zur weiteren Wertschöpfung sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen und damit der Beschäftigung in der Hansestadt Stralsund.

Im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, werden die Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

¹ Im Randbereich erfolgt auf ca. 0,1 ha - unterhalb der Grenze der Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan (1 ha) - eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

5 **Verfahrensablauf**

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher durchgeführt:

- | | |
|--|--------------------|
| • Aufstellungsbeschluss | 16.07.2015 |
| • Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 31.07.-14.08.2015 |
| • Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | Juli / August 2015 |

6 **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt mehrfach durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

Vorbemerkung

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser dokumentiert das Vorgehen bei der Umweltprüfung, ermittelt, prüft und bewertet die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB), die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Für Landschaftspläne besteht gemäß § 14b Abs. 1 UVPG ebenfalls eine reguläre Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung. Diese ist ebenfalls in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Mangels spezieller Vorschriften für eine strategische Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern kommt dabei das Bundesgesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zur Anwendung.

Der nachfolgende Umweltbericht bezieht sich auf die 16. Änderung des F-Plans und auf die Änderung des dem F-Plan beigeordneten L-Plans für das Plangebiet.

1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigste Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans**

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH, ein für die Hansestadt Stralsund bedeutsames mittelständisches Unternehmen, plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazitäten. Geplant ist ein neues Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage, um den Standort der Brauerei als einen wettbewerbsfähigen Standort zu sichern und zu stärken. Die Erweiterung soll auf dem angrenzenden Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ erfolgen, das die Braumanufaktur dafür erworben hat.

Das mit Bürgerschaftsbeschluss vom 23.01.2014 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des auf eine zügige Umsetzung orientierten vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ soll Baurecht für das geplante Erweiterungsvorhaben schaffen; der Beschluss vom 16.07.2015 leitete das Verfahren zur 16. Änderung des F-Plans und Anpassung des L-Plans im Änderungsgebiet ein.

Die Änderung des F-Plans ist erforderlich, damit der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 aus dem F-Plan entwickelt werden kann.

Die Änderung des dem F-Plan beigeordneten L-Plans ist erforderlich, um den L-Plan an die 16. Änderung des F-Plans anzupassen.

1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt östlich der Greifswalder Chaussee (L 222) hinter dem Gelände der Störtebeker Braumanufaktur und erstreckt sich bis zum Bergener Weg. Es befindet sich ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt.

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Plans und des der Änderung beigeordneten L-Plans entspricht dem an den Maßstab 1:10.000 angepassten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt in 400 bis 500 m Entfernung zum Strelasund. Westlich an das Plangebiet grenzt die Störtebeker Braumanufaktur an, im Norden die Straße Franzeshöhe und Gleisanlagen der DB AG, im Nordosten der Maritime Gewerbepark Franzeshöhe (B-Plan Nr. 30 c), im Osten Wohngebäude sowie die Justizvollzugsanstalt Stralsund und im Süden eine parkartige Grünanlage der Braumanufaktur sowie weiterführend die Frankensiedlung, eine ausgedehnte Einfamilienhaussiedlung.

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist demnach baulich geprägt. Die mit der F-Plan- und L-Plan-Änderung vorbereitete Erweiterung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort sichert die geplante Entwicklung im Sinne einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich in der Örtlichkeit um

- die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ inkl. Zufahrt und Vereinsgebäude sowie in den Randbereichen des Plangebiets um
- Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün),
- weitere Grünflächen (Böschung),
- Teile der gewerblichen Flächen der Braumanufaktur (Lagerfläche).

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Anlagen zur Elektrizitätsversorgung (110-kV-Hochspannungs-Freileitung).

1.2 Art des Vorhabens und Darstellung

Im Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Plans wird eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 3,81 ha dargestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH schaffen zu können.

Im Geltungsbereich der Änderung des beigeordneten L-Plans werden Bauflächen gem. § 5 BauGB dargestellt. Die wichtigen Fuß- und Radwege werden beibehalten.

1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Für den Änderungsbereich des F-Plans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	+3,81 ha	gewerbliche Baufläche	+3,81 ha
§ 5 (2) 5.	Grünflächen	-3,81 ha	Grünflächen - Zweckbestimmung Kleingärten	-3,81 ha

Tabelle 1: Veränderungen im Plangebiet

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
	Gesamtfläche	3,81 ha	Gesamtfläche	3,81 ha
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	3,81 ha	gewerbliche Baufläche	3,81 ha

Tabelle 2: Darstellungen im Plangebiet

Für den Änderungsbereich des L-Plans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Spezielle Grünfläche Kleingartenanlage	Parkanlage
Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund	3,11 ha	0,70 ha
Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund	0,00 ha	0,00 ha
Bilanzänderung	-3,11 ha	-0,70 ha

Tabelle 3: Bilanzänderungen der Landschaftsnutzungen im Landschaftsplan

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

2.1 Ziele der Fachgesetze

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Verfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird durch die Inanspruchnahme von Flächen in unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Brauerei und innerhalb des bebauten Stadtgebietes entsprochen, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB handelt. Dieses vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen im freien Landschaftsraum für Siedlungszwecke.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten gewerblichen Baufläche entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ konkret ermittelt und die dafür erforderlichen und geeigneten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotop gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als gesetzlich geschütztes Biotop ist an der Straße Bergener Weg eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe (Roßkastanien) vorhanden. Diese liegen jedoch außerhalb des Änderungsgebietes.

Festsetzung von Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Zielvorgaben aus Fachplänen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP)

Folgende Aussage des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Hansestadt Stralsund betrifft die 16. Änderung des F-Plans und die Änderung des beigeordneten L-Plans:

- Der landschaftliche Freiraum ist hinsichtlich seiner Funktion im Plangebiet als Siedlungsfläche von der Bewertung ausgenommen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Landesraumentwicklungsprogramm 2005

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben.

Für die Planung gelten insbesondere folgende landesplanerische Vorgaben:

3.2.1 (2) Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und entwickelt werden

4.1. (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

4.1. (8) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 2010

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

3.2.1 (1) Die zentralen Orte sind die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung.

4.1 (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.

4.3.1 (1) Das gemeinsame Oberzentrum als regional und überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten.

Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 26.08.2015 wurde dazu die raumordnerische Zustimmung gegeben.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Planstand November 1996, stellt das Plangebiet als spezielle Grünfläche mit der Nutzung Kleingartenanlage dar. Der südliche und südwestliche Bereich ist als Parkanlage dargestellt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der außerhalb des Gebiets vorhandenen Verkehrsanlagen und insbesondere gewerblicher Nutzungen (Maritimer Gewerbepark im B-Plan Nr. 30 c) ein. Es sind derzeit jedoch keine auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen zu erkennen, die der Darstellung als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die Bewältigung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 sowie im Zulassungsverfahren des Vorhabens. Hier können die entsprechenden Regelungen und konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 wurden mögliche Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - anhand der Angaben des Vorhabenträgers einschließlich der vorgelegten Begutachtungen zu Lärm- und Geruchsimmissionen geprüft: Bei den Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung sind keine maßgeblichen, durch die Planung versachten Immissionen zu erwarten, bei der Immissionsart Gerüche keine zusätzlichen Immissionen. Es wird daher keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation erwartet. Unter Berücksichtigung der Regelungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 bestehen somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst, an die gemischte Baufläche am Bergener Weg, die auch einen Wohnstandort einschließt, und an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche südlich der als Parkanlage, da die Ausweisung der gewerblichen Baufläche an diesem Standort und in diesem Umfang ausschließlich dem Erweiterungsvorhaben der Brauerei dient.

Bodenverunreinigungen

Im Rahmen der „Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe“ (Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, 2015) wurden Bodenverunreinigungen festgestellt.

In Teilflächen des Plangebiets wurden Kohlenwasserstoffe (PAK - polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, TOC - Gesamtgehalt organischer Kohlenwasserstoffe) und Quecksilber gefunden, die die Zuordnung des Bodens in den Zuordnungswert Z2 (gem. Mitteilung 20 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) erfordern. Gem. Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 12.05.2015 darf der Z2-Boden auf dem Gelände transportiert und im nördlichen Bereich unter Einhaltung von Auflagen wieder eingebaut werden.

Belastungen mit Schwermetallen (Zink, Quecksilber) und Kohlenwasserstoffen treten bei weiteren vier Teilbereichen auf, ohne dass die Grenzwerte für die Zuordnung zu Z1-Böden überschritten werden. Dieser Boden kann für Rekultivierungen wie z. B. Geländeauffüllungen wiederverwendet werden.

Bei den Untersuchungen der Proben im Eluat wurden die Zuordnungswerte Z0 (Einbauklasse 0, uneingeschränkter Einbau möglich) nicht überschritten.

Kampfmittel

Nach Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) vom 27.10.2015 auf Anfrage der Brauerei zu einer Kampfmittelbelastung der Flurstücke 18/2 und 20 sind im Kampfmittelkataster keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel im Plangebiet vorhanden.

Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden durch die 16. Änderung des F-Plans und des beigeordneten L-Plans keine Auswirkungen durch Emissionen in Folge der Ausweisung als gewerbliche Baufläche und durch Bodenverunreinigungen erwartet.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Im Änderungsgebiet befinden sich keine nach § 20 BNatSchG geschützten Biotope sowie Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vgl. Kapitel 1.2.2 Ziele der Fachgesetze).

An der Straße Am Bergener Weg befindet sich eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe aus Roßkastanien. Der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe liegt teilweise im Plangebiet. Diese geringe Betroffenheit ist für die Darstellung im F-Plan unbeachtlich.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Im GLRP ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Siedlungsfläche ist aus der Darstellung von Schutzzielen des GLRP ausgenommen. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des GLRP.

Artenschutz

Das Bearbeitungsgebiet wurde im Zeitraum Januar bis März 2015 begangen und vor der Beräumung der Flächen auf Vorkommen von Lebensstätten und potentiellen Lebensstätten geschützter Tierarten als Grundlage für die Relevanzprüfung und Potenzialanalyse mit Worst-Case-Ansatz untersucht:

- Im Gehölzbestand konnten Höhlungen festgestellt werden, in einer der Höhlungen wurde Vogelkot

gefunden, die restlichen Höhlungen wiesen keine Anzeichen einer Bewohnung durch Fledermäuse oder xylobionte Käferarten auf.

- Die an den Bäumen und Lauben der Kleingartenanlage installierten Nistkästen wurden genutzt.
- Für Baum- und Gebüsch- sowie Nischen- und Höhlenbrüter ist das Plangebiet ein potentieller Lebensraum, teilweise wurden sie im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.
- Die Biotopflächen stellen einen geeigneten Lebensraum für Laubfrosch, Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte dar. Es gibt jedoch keine geeigneten Laichgewässer. Sowohl der Grasfrosch als auch die Erdkröte zählen zu den Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie.

Da die Fläche bereits beräumt wurde, gilt bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Verursacherprinzip. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden unabhängig davon im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 berücksichtigt. Die CEF-Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger fristgerecht zum 31.03.2015 umgesetzt.

Biotoptypen

Im Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Plans kamen folgende bestandsprägende Biotoptypen vor:

- 1.14.3 Schlagflur (Brombeergebüsch) (WLT)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freiflächen (PEU)
- 13.7.2 strukturarme Kleingartenanlage (PKA)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

Der vorherrschende Biototyp war die strukturarme Kleingartenanlage. Bestandsprägend ist ebenfalls die vorhandene Böschung, die mit Brombeeren bewachsen ist. Gem. GLRP und Umweltkartenportal MV besteht die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) angrenzend an das südöstliche Stadtgebiet aus Buchenwäldern basen- und kalkreicher Standorte. Bereits vor der Beräumung wich die Vegetation im Plangebiet deutlich von der potentiellen natürlichen Vegetation ab und war als naturfern anzusehen.

Die als Parkanlage im Landschaftsplan dargestellte Fläche südlich des Geltungsbereichs kann als strukturarme Parkanlage gewertet werden. Innerhalb des Änderungsbereichs entsprach die Nutzung als Fläche für das Vereinshaus der Kleingartensparte, Böschung und Lagerfläche der Störtebeker Brauerei Manufaktur nicht der Darstellung im Landschaftsplan.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen führt zum Verlust von Biotoptypen.

Die konkrete Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19. Dieser legt auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang sowie die dafür in Betracht kommenden Standorte fest. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde ermittelt, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft der Ausgleich eines Kompensationsflächenäquivalents von 22.477 m² notwendig ist. Aus diesem Flächenbedarf leitet sich ab, dass der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und deshalb die Durchführung auch externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist. Für die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Stralsunder Stadtgebietes keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass deshalb auf ein anerkanntes Ökokonto zurückgegriffen werden muss.

Bewertung

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und nationalen Schutzgebieten werden nicht beeinträchtigt.

Das Gelände war bereits vor der Beräumung anthropogen überformt und intensiv genutzt. Aufgrund der früheren kleingärtnerischen Nutzung geht das geplante Vorhaben jedoch mit dem Verlust von Biotopen und Lebensräumen einher.

Das Artenspektrum der Fauna, für das das Gelände als Lebensraum geeignet war, ist in seinem Bestand nicht gefährdet. Ebenso tritt keine Gefährdung der Populationen ein. Die betreffenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) liegen in Verantwortung des Vorhabenträgers und wurden bis zum 31.03.2015 ausgeführt. Darüber hinaus werden der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 und der Durchführungsvertrag auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft regeln.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Maßnahmen innerhalb, hauptsächlich jedoch durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen regeln der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 und der Durchführungsvertrag.

Für den Schutz der Baumreihe am Bergener Weg wird im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 Sorge getragen durch entsprechende Planfestsetzungen ggf. ergänzt durch Regelungen auch im Durchführungsvertrag. Ebenso ist dieser im Zulassungsverfahren und bei der späteren Durchführung des Vorhabens zu beachten.

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß Umweltkartenportal MV sind im Plangebiet keine Geotope vorhanden.

Der Boden ist anthropogen überformt und vorbelastet.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen hat eine umfangreiche Versiegelung des Bodens zur Folge, die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 ermittelt wird und gemäß B-Plan-Vorgaben auszugleichen ist. Zum Thema Bodenverunreinigungen siehe Punkt 3.1.

Bewertung

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit dem Verlust von Biotopen kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich ausgeglichen werden.

3.4 Schutzgut Wasser

Ausgewiesene Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Das Änderungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom Graben 8S/1 gequert. Dieser verläuft im Norden des Plangebietes offen, im Süden ist er verrohrt. Er befindet sich in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbands Barthe-Küste. Der Graben ist nicht instandgehalten. Aussagen über die Wasserqualität liegen nicht vor. Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des Grabens 8S/1 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die Ermittlung des Einzugsgebietes ergab, dass der Graben nur das Plangebiet entwässert, so dass eine Entwidmung (erfordert Planfeststellung nach § 68 Abs. 1 WHG) grundsätzlich möglich ist. Das für die Umverlegung des Grabens

erforderliche Entwidmungsverfahren führt die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zeitgleich und unabhängig von den Bauleitplanverfahren durch. Dieses Verfahren ist vorrangig auf Ebene des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 zu berücksichtigen.

Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich drei Brunnen, die von der Störtebeker Braumanufaktur für die Entnahme von Mineralwasser genutzt werden. Die mineralwasserführende Schicht ist durch bindige Schichten von der grundwasserführenden Bodenschicht getrennt, so dass weder Grund- noch Oberflächenwassereinträge erfolgen können und, bei einem ca. 6 km² großen Einzugsgebiet der Brunnen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Brunnen erwartet werden.

Gemäß hydrogeologischem Gutachten zu dem in Stralsund genutzten Mineralwasservorkommen (HPC Harpress Pickel Consult AG, 2009) sind die bindigen Bodenschichten für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet, da die eingelagerten Sande bereits wassergesättigt sind.

Weitere Wasserrechte im Plangebiet bzw. seiner näheren Umgebung sind nicht bekannt.

Bewertung

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen hat eine umfangreiche Versiegelung des Bodens zur Folge, die zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers führt und die die Grundwasserneubildung im Gebiet verringert. Trotz der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt als erheblich einzustufen. Der künftig erhöhte Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser wird künftig über die städtischen Abwassernetze entsorgt (s. S. 6 zur Abwasserbeseitigungspflicht der Hansestadt Stralsund).

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgt in Anbindung an die bestehende Baufläche und ist verkehrsgünstig zu Hauptnetzstraßen gelegen, so dass CO₂-Emissionen durch den Verkehr minimiert werden können.

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist bis zu 30 km landeinwärts spürbar. Das Klima ist daher durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Der Luftgütebericht des LUNG M-V (2012) stellt keine Überschreitungen der gemessenen Werte für Schwefeldioxid, Stickoxide, Ozon- und Feinstaubbelastung fest.

Bewertung

Da unbebaute und bewachsene Flächen kleinklimatisch ausgleichend auf das Stadtklima wirken, ist mit dem Verlust solcher Flächen eine Beeinträchtigung des Kleinklimas möglich. Auf Grund der Nähe zum Strelasund sowie die locker bebaute Umgebung sind die Auswirkungen der Planung jedoch als gering einzuschätzen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Gem. GLRP folgt aufgrund der Kriterien für Vielfalt und Naturnähe eine sehr hohe Schutzwürdigkeit für das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund und ihrer Umgebung.

Das Relief vor Ort ist stark bewegt. Das Änderungsgebiet wird von einer bis zu 14 m breiten Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 11 m durchzogen. Die überplante ehemalige Kleingartenanlage liegt unterhalb der Böschung.

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe kann das Änderungsgebiet als wenig bedeutend eingestuft werden. Es hat durch seine Lage in überwiegend gewerblich geprägtem Umfeld, durch seine Struktur und nach Aufgabe der früheren kleingärtnerischen Nutzung keine Bedeutung für die allgemeine Erholung mehr.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nur wenig beeinträchtigt, da es sich um ein Siedlungsgebiet handelt und eine weitere Bebauung einen eher geringen Eingriff in das ohnehin schon anthropogen überprägte Stadtbild darstellt.

Das Schutzgut Landschaft kann auf der Ebene des F-Plans und L-Plans als nur in geringem Maße beeinträchtigt angesehen werden. Eine konkrete Betrachtung kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt. Im Zuge von Erdarbeiten bei der Beräumung der Kleingartenanlage wurden als Einzelfunde Kanonenkugeln sichergestellt.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die vorliegende Planung führt zu keinen erkennbaren Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen.

3.9 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die 16. Änderung des F-Plans bereitet durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle

einer Grünfläche einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der in Vorbereitung auf die spätere bauliche Entwicklung des Gebietes entsprechend ausgeglichen werden muss.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der F-Plan nicht geändert, bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten erhalten. Da die kleingärtnerische Nutzung im Gebiet bereits aufgegeben und das Gelände inzwischen auch beräumt wurde, besteht für diese Darstellung jedoch keine Berechtigung mehr.

3.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mensch

Immissionen, die in Folge der Ausweisung als gewerbliche Baufläche entstehen, dürfen das gesetzlich zulässige Maß nicht überschreiten.

Die konkrete Bewältigung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte erfolgt generell auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie im Zulassungsverfahren des Vorhabens. Hier können die entsprechenden Regelungen und konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 wurden mögliche Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - geprüft: Bei den Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung sind keine maßgeblichen, durch die Planung verursachten Immissionen, bei der Immissionsart Gerüche keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten, wenn das der gutachterlichen Prüfung zu Grunde gelegte Betriebsregime eingehalten wird. Das Betriebsregime schließt Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ein, die vorrangig auf Betriebsbeschränkungen und Änderungen der Betriebsabläufe im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr zielen. Zur Sicherung dieses Betriebsregimes wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 dazu der relevanten Regelungen treffen. Bodenverunreinigungen sind ordnungsgemäß und fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen.

Fauna

Da die Fläche bereits beräumt wurde, gilt bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Verursacherprinzip. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben unabhängig davon Inhalt der Bebauungsplanung. Die CEF-Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger fristgerecht zum 31.03.2015 umgesetzt.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Bearbeitung Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg, Görmin, Juni 2015) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Minimierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen auf notwendiges Maß, Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen
- Errichtung von Amphibienschutzzäunen bzw. Vermeidung von Baugruben im Zeitraum September/Oktober und März/April

Grundsätzlich gilt

- Das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gemäß § 38 Abs. 1 BNatSchG

- Das Verbot zum Roden, Fällen und Schneiden von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG

Die nicht gesetzlich geregelten Maßnahmen sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 und im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Natur und Landschaft

- Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist der Ausgleich eines Kompensationsflächenäquivalents von überschlägig 27.268 m² notwendig. Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 wurde eine exakte Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs vorgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soweit als möglich im Plangebiet. Diese Möglichkeiten sind jedoch sehr begrenzt. Der Hauptteil wird außerhalb des Planungsgebiets in einem anerkannten Öko-Konto umgesetzt.

Boden/Wasser

Durch die geplante umfangreiche Versiegelung des Bodens und die geringen Versickerungsmöglichkeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser fachgerecht abgeführt wird. Für das Niederschlagswasser ist die Hansestadt Stralsund abwasserbeseitigungspflichtig, wobei gem. § 6 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung vom 12.12.11 der Benutzungszwang für das Niederschlagswasser entfällt, für das der Stadt eine Verwertung oder Versickerung nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis der Wasserbehörde.

Das Schmutzwasser, das auf den Gewerbeflächen anfällt, ist laut Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund dem Beseitigungspflichtigen, der Hansestadt Stralsund, zu überlassen.

Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser ist der REWA im weiteren Verfahrensablauf zur Bestätigung vorzulegen.

Die Bodenversiegelung ist mit dem Verlust von Biotopen verbunden. Diese wird durch die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Die konkrete Bewältigung der Ausgleichsproblematik erfolgt im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19.

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaft kann auf der Ebene des F-Plans und L-Plans als nur in geringem Maße beeinträchtigt angesehen werden. Eine genauere Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgt in Anbindung an die bestehende gewerbliche Baufläche des Brauereistandortes. Eine enge räumliche Beziehung zwischen den vorhandenen Betriebs- und Produktionsanlagen und den geplanten neuen Anlagen ist zwingend betriebsnotwendig. Im Rahmen dieser Zielstellung sind deshalb keine anderen Planungsalternativen möglich und sinnvoll.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern
- IBG-R, Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, (2014): Erweiterung der Braumanufaktur Stralsund, Geotechnischer Bericht – 4. Bericht, 3. Standort
- IBG-R, Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, (2015): Erweiterung der Braumanufaktur Stralsund, 8.1 Bericht – Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe
- HPC Harpress Pickel Consult AG, (2009): Hydrogeologisches Gutachten zu dem in Stralsund genutzten Mineralwasservorkommen
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, 1999
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, 1996
- Störtebeker Braumanufaktur GmbH: Betriebsbeschreibung Neubau Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum, Abfüllung, SBM GmbH vom 19.11.2015
- Umweltplan GmbH Stralsund / Güstrow, (Oktober 2015): Neubau Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum, Abfüllung, SBM GmbH; schalltechnisches Gutachten
- Ingenieurbüro Nicole Wachholz Rostock (November 2015): vorhabenbezogener B-Plan Nr. 19, Gutachtliche Bewertung - Geruchsmissionen

Weiterhin wurden neben Bestandsaufnahmen vor Ort die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 1999 hinzugezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

4.2 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit dem Stand der 16. Änderung des F-Plans und der Änderung des beigeordneten L-Plans im Plangebiet können Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig prognostiziert werden. Die erheblichen Eingriffe, die durch die umfangreiche Versiegelung des Bodens zu erwarten sein werden, werden jedoch vollumfänglich kompensiert. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die künftige Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser werden durch die leitungsgebundene Ableitung des Regenwassers vermieden. Deshalb sind auf der Ebene der F-Planung keine erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt zu erkennen, die eine Überwachung erfordern.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ und eine angrenzende Fläche werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellte Flächen in gewerbliche Bauflächen bzw. Bauflächen geändert, um die bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 und damit für die Erweiterung der Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH zu schaffen.

Mit dieser Darstellung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese Eingriffe sind erheblich, können jedoch durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich ausgeglichen werden.

Um eine eventuelle Immissionsbelastung der benachbarten Wohnbebauung auszuschließen, sieht der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 dazu die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen vor; der Durchführungsvertrag soll die notwendigen Regelungen auch zur Vermeidung und Minderung von Immissionskonflikten treffen. Darüber hinaus werden konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz bei Bedarf auch im konkreten Zulassungsverfahren erfolgen.

Nationale und internationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen überwiegend außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Stralsund, Dezember 2015

BAUAMT DER HANSESTADT STRALSUND
Abteilung Planung und Denkmalpflege



Ekkehard Wohlgemuth