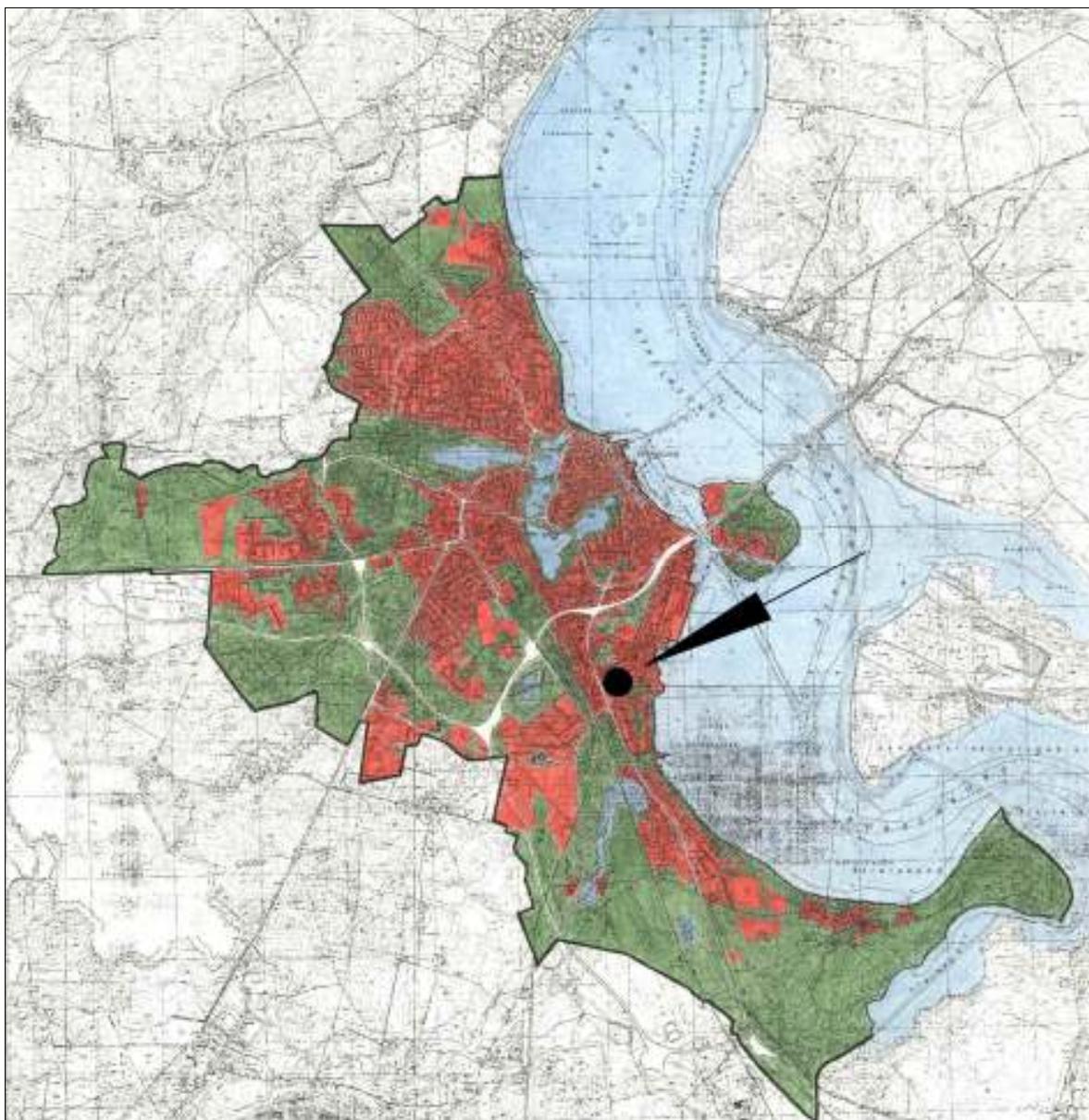


# 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ im Stadtteil Frankensiedlung

Begründung  
April 2016



Bearbeitung:

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

## INHALT

|                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>1 Einleitung</b>                                                                                                                                         | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>2 Städtebauliche Ausgangssituation</b>                                                                                                                   | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>3 Ziele und Inhalt der Planung</b>                                                                                                                       | <b>8</b>  |
| 3.1 Darstellungen                                                                                                                                           | 9         |
| 3.2 Hinweise                                                                                                                                                | 9         |
| 3.3 Flächenbilanz                                                                                                                                           | 11        |
| <b>4 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>                                                                                                               | <b>11</b> |
| <b>5 Verfahrensablauf</b>                                                                                                                                   | <b>12</b> |
| <b>6 Rechtsgrundlagen</b>                                                                                                                                   | <b>12</b> |
| <b>TEIL 2 - UMWELTBERICHT</b>                                                                                                                               | <b>14</b> |
| <b>1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigste Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans</b> | <b>14</b> |
| 1.1 Angaben zum Standort                                                                                                                                    | 15        |
| 1.2 Art des Vorhabens und Darstellung                                                                                                                       | 15        |
| 1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden                                                                                                         | 16        |
| <b>2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung</b>                                        | <b>16</b> |
| 2.1 Ziele der Fachgesetze                                                                                                                                   | 16        |
| 2.2 Zielvorgaben aus Fachplänen                                                                                                                             | 17        |
| <b>3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>                                         | <b>18</b> |
| 3.1 Schutzgut Mensch                                                                                                                                        | 18        |
| 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)                                                                                                     | 19        |
| 3.3 Schutzgut Boden                                                                                                                                         | 21        |

---

|          |                                                                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4      | Schutzgut Wasser                                                                                | 21        |
| 3.5      | Schutzgut Klima/Luft                                                                            | 22        |
| 3.6      | Schutzgut Landschaft                                                                            | 23        |
| 3.7      | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                        | 24        |
| 3.8      | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes                             | 24        |
| 3.9      | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung               | 24        |
| 3.10     | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 24        |
| 3.11     | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                              | 26        |
| <b>4</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                      | <b>27</b> |
| 4.1      | Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen                           | 27        |
| 4.2      | Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                   | 27        |
| 4.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                         | 28        |

## **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 km<sup>2</sup> 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 planungsrechtlichen 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“ 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 FNP-Ebene 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 (FNP) 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 Flächennutzungsplans soll die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweck-

bestimmung „Dauerkleingärten“ in gewerbliche Baufläche geändert werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan 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 Flächennutzungsplans liegt östlich der Greifswalder Chaussee (L 222) hinter dem Gelände der Störtebeker Braumanufaktur und erstreckt sich südlich der Franzeshöhe bis zum Bergener Weg. Es befindet sich ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt.

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem an den Bearbeitungsmaßstab 1:10.000 angepassten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“. Er wird im Norden durch die Franzeshöhe, 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 (FNP) wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

### **Landschaftsplan**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan (LP) 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 Plangebiet 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“, im Osten Wohngebäude sowie die Justizvollzugsanstalt Stralsund und im Süden eine parkartige Grünanlage der Brauerei und daran anschließend die Frankensiedlung, eine ausgedehnte Einfamilienhaus-siedlung.

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

### **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 mittlerweile die Beräumung des Geländes erfolgt.

## 2.3 Verkehrserschließung, Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

### Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrsanbindung 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 Plangebiet 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 wird die Umverlegung dieser Leitung durchgeführt. Das erforderliche Planverfahren der E.DIS AG erfolgte unabhängig vom Bauleitplanverfahren, die Umverlegung wurde dabei als unwesentliche Änderung einer bestehenden Stromleitung mit Entscheidung vom 31.08.2015 des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V von der Genehmigungspflicht durch Planfeststellung bzw. Plangenehmigung freigestellt.

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. Gemäß Mitteilung der Störtebeker Braumanufaktur vom 10.03.2016 wurde für die Umverlegung der Leitung ein Vertrag mit der E.DIS abgeschlossen. Im Juni 2016 soll die gesamte Umverlegung des Trassenabschnitts abgeschlossen sein. Die Planung ist vorrangig auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 zu berücksichtigen.

**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 Bebauungsplans 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 Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser 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. Gem. Auskunft der REWA GmbH vom 09.03.2016 befinden sich im Umkreis von 300 m um das Plangebiet mehrere Hydranten, die die für den Grundsatz erforderliche Löschwasserversorgung von 96 cbm/h gewährleisten.

Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH. Die erforderliche Erschließungsplanung ist im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 zu erarbeiten.

## **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. Die Kleingartenanlage wurde bereits im Dezember 2013 gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins der Anlage einvernehmlich aufgelöst. Die 58 dem Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V. angehörigen Kleingartenanlagen im Stadtgebiet bieten ausreichende Kapazitäten für eine kleingärtnerische Betätigung in Stralsund.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Gesetzlich geschützte Biotop 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 Bebauungsplans.

## **2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom Graben 8/1 gequert. Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung dieses Grabens bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde geprüft; es umfasst im Wesentlichen die Fläche

des Änderungsbereiches. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss seines Einzugsgebietes.

Die Regenwasserentsorgung aus dem Einzugsgebiet wird neu geordnet. Sie erfolgt künftig gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund leitungsggebunden in das Entsorgungssystem der REWA.

Das Entwidmungsverfahren des Grabens bei der Unteren Wasserbehörde wurde im April 2016 abgeschlossen. Mit der Entwidmung des Grabens 8/1 stehen der mit der Flächennutzungsplanänderung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 verfolgten Erweiterungsvorhaben der Störtebeker Braumanufaktur und damit der Planung keine wasserrechtlichen Belange entgegen.

Der Strelasund liegt ca. 400-500 m östlich des Plangebiets und das Änderungsgebiet damit außerhalb des 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 Bebauungsplans Nr. 19. Es 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 geregelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, hierbei insbesondere die Begrenzung der Nachtfahrten des Lieferverkehrs, keine maßgeblichen, durch die Planung verursachten nachteiligen Immissionen zu erwarten. Bei der Immissionsart Gerüche sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 sichern die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung des Heranrückens der neuen gewerblichen Baufläche an die gemischte Baufläche am Bergener Weg, die auch einen Wohnstandort einschließt, an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche südlich der als Grünfläche dargestellten Fläche, aber auch an die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst. Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 getroffenen Regelungen werden im Punkt 3.2 erläutert.

## 3 Ziele und Inhalt der Planung

Mit dem Flächennutzungsplan wird gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet, deren Aufgabe es ist, „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Der Flächennutzungsplan ist Basis für Bebauungspläne,

die als verbindliche Bauleitpläne Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen. Als Satzungen sind diese für jedermann rechtsverbindlich.

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 Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ ein.

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

Damit soll die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst, in den Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans 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**

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

Diese gewerbliche Baufläche wird mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgeben, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die erforderliche Bewältigung von voraussichtlichen Konflikten zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen, die durch das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die östliche gemischte Baufläche und die südlich benachbarte Wohnbaufläche zu erwarten sind.

### **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 innerörtliche, an bestehende Bauflächen angrenzende Flächen und damit auf die Entwicklung innerörtlicher 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 dadurch vermieden werden. Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgt in Anbindung an die bestehende gewerbliche Baufläche und ist verkehrstechnisch bereits erschlossen, so dass zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Verkehr minimiert werden können. Mit der geplanten innerörtlichen baulichen Entwicklung in Sinne einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB leistet die Planung einen grundsätzlichen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u. a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschl. aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegen stehen können.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist der erste Punkt zur Siedlungsgestaltung relevant. Die Darstellung der neuen gewerblichen Bauflächen erfolgt im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die westlich angrenzende gewerbliche Baufläche, die den Standort der Störtebeker Braumanufaktur umfasst, und fügt sich somit in die umliegenden baulich geprägten Bereiche ein. Die äußere Erschließung ist über die Franzeshöhe und den Bergener Weg bereits gesichert. Mit der Ausweisung der neuen gewerbliche Baufläche wird eine kompakte Siedlungsgestaltung erreicht.

### **Immissionsschutz**

Die Prüfung der konkreten immissionsschutzrechtlichen Belange und Auswirkungen des Vorhabens erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19. Daraus leiten sich die erforderlichen Regelungen zur Vermeidung und zur Minderung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte ab.

Unter Berücksichtigung dieser Regelungen erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Kennzeichnung der neuen gewerblichen Baufläche als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die erforderliche Bewältigung von voraussichtlichen Konflikten zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen (vergl. Umweltbericht, Punkt 3.1 - Schutzgut Mensch). Folgende notwendige Maßnahmen, deren Umsetzung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben dient, sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgelegt:

- Um die Einhaltung der Anforderungen an den nächtlichen Lärmschutz (22 Uhr bis 6 Uhr) zu gewährleisten, dürfen nachts keine Lastkraftwagen auf der östlichen Betriebsstraße fahren; pro Stunde darf nur ein Lastkraftwagen auf dem südlichen Betriebshof wenden. Die Leergutsortierung sowie der Staplerbetrieb sind nachts auf den Hofflächen unzulässig.
- Bei einer relevanten Erhöhung der Gerüche (Intensität und Häufigkeit) aus der Abluft der Flaschenabfüllung und der Emissionen aus dem Leergutlager sind bauliche, anlagenbezogene und andere Maßnahmen zur Minderung der Gerüche durchzuführen.

Darüber hinaus wurden Empfehlungen gegeben, die zu einer weiteren Verbesserung der Immissionssituation führen:

- Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,
- Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als wirksamer Sicht- und Blendschutz für benachbarte Anwohner.

Durch die Aufnahme der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 sind diese bei der Verwirklichung des Vorhabens umzusetzen.

### **Richtfunk**

Durch das Plangebiet verlaufen nicht hoheitlich betriebene Richtfunkstrecken. Die Betreiber der Richtfunkstrecken wurden im Planverfahren beteiligt. Hinsichtlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist kein Konflikt zu erwarten. Für nicht hoheitlich betriebene Richtfunkstrecken besteht jedoch kein Bestandsschutz.

### **Plangrundlage**

Die zur Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung verwendete Plangrundlage ist der auf der Basis der digitalen Stadtgrundkarte digitalisierte rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, im Änderungsbereich Stand März 2015.

## **3.3 Flächenbilanz**

Die Flächen wurden digital ermittelt. Es ergibt sich für das Plangebiet 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<br>- Zweckbestimmung Kleingärten | -3,81 ha |

Tabelle 2: Veränderungen im Plangebiet<sup>1</sup>

| 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 Flächennutzungsplans werden Darstellungen des Flächennutzungsplans fortgeschrieben. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur. Da die Planung eine

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

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.

## 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     |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss                                              | 21.01.2016             |
| • Beteiligung der Öffentlichkeit                                                 | 04.02. bis 04.03. 2016 |
| • Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange             | Februar / März 2016    |

## 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 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583, 584) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) geändert worden ist, berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28/29)
- 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 Flächennutzungsplanes (FNP) und auf die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans (LP) 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. Die Kleingartenanlage wurde bereits im Dezember 2013 gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins der Anlage einvernehmlich aufgelöst.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Änderung des Landschaftsplans ist erforderlich, um den dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplan an die 16. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans und des der Änderung beigeordneten Landschaftsplans entspricht dem an den Maßstab 1:10.000 angepassten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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, 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 FNP- und LP-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 FNP wird eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 3,81 ha dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH schaffen zu können.

Diese gewerbliche Baufläche wird mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgeben, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die erforderliche Bewältigung von voraussichtlichen Konflikten zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen, die durch das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die östliche gemischte Baufläche und die südlich benachbarte Wohnbaufläche zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes 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 FNP 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<br>- 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 Landschaftsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

|                                                         | Spezielle Grünfläche<br>Kleingartenanlage | Parkanlage |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| Landschaftsplan<br>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 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 FNP-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 Flächennutzungsplans und die Änderung des beigeordneten Landschaftsplans:

- 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 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 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.

Auf der als Parkanlage dargestellten Fläche befanden sich das Vereinshaus der Kleingartenanlage „Frankenweide“ sowie eine Böschung und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH. Die Darstellung „Parkanlage“ entspricht somit nicht der tatsächlichen Nutzung der Flächen, so dass die Änderung des Landschaftsplanes hier nicht zum Verlust von Teilen einer Parkanlage führt.

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

### **3.1 Schutzgut Mensch**

#### **Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen 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 generell im Rahmen des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 und im Zulassungsverfahren des Vorhabens. Hier können die entsprechenden Regelungen und konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Im Rahmen des Verfahrens des diesen Bereich betreffenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 wurden mögliche Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - anhand der Angaben des Vorhabenträgers einschließlich der vorgelegten Begutachtungen zu Lärm- und Geruchsmissionen 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. Unter Berücksichtigung auch der Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 wird durch das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die gemischte Baufläche am Bergener Weg, die auch einen Wohnstandort einschließt, an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche südlich der als Grünfläche dargestellten Fläche und an die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst, keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation erwartet.

Zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegten Maßnahmen zum Immissionsschutz vergl. Punkt 3.10 - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

### **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 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) am 27.10.2015 auf Anfrage zur 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 Flächennutzungsplans und des beigeordneten Landschaftsplans 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 Geltungsbereich 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. Die Baumreihe befindet sich nicht im Änderungsbereich; nur der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe der Bäume liegt teilweise im B-Plangebiet. Diese geringe Betroffenheit ist für die Darstellung im FNP unbeachtlich.

### **Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP)**

Im GLRP ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Siedlungsfläche ist aus der Darstellung von Schutzzielen 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 CEF-Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger fristgerecht zum 31.03.2015 umgesetzt. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden unabhängig davon im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 berücksichtigt.

### **Biotoptypen**

Im Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans 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 war 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. Sie ist heute als Wald i.S. Landeswaldgesetz M-V eingestuft, steht im Eigentum der Braumanufaktur, beherbergt die Mineralbrunnen und ist deshalb eingezäunt. 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 rd. 22.477 m<sup>2</sup> notwendig ist. Aus diesem Flächenbedarf leitet sich ab, dass der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Änderungsgebietes erbracht werden kann und deshalb die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist.

Für die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Stralsunder Stadtgebietes derzeit 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 vorher anthropogen überformt und intensiv genutzt. Aufgrund der früheren kleingärtnerischen Nutzung geht das geplante Vorhaben 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 regeln der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 und der Durchführungsvertrag Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird weitestgehend außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen regeln der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 und der Durchführungsvertrag zum Vorhaben.

Für den Schutz der Baumreihe am Bergener Weg wird im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 Sorge getragen durch entsprechende Planfestsetzungen und Regelungen 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 ausgeglichen werden.

## **3.4 Schutzgut Wasser**

### **Ausgewiesene Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom Graben 8/1 gequert. Dieser verläuft im Norden des Plangebietes offen, im Süden ist er verrohrt. Er befand sich in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbands Barthe-Küste. Der Graben wurde nicht instandgehalten. Aussagen über die Wasserqualität liegen nicht vor.

Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des Grabens 8/1 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde geprüft; es umfasst im Wesentlichen die Fläche des Änderungsbereiches. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss seines Einzugsgebietes.

Die Regenwasserentsorgung aus dem Einzugsgebiet wird neu geordnet. Sie erfolgt künftig gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund leitungsgebunden in das Entsorgungssystem der REWA.

Das Entwidmungsverfahren des Grabens bei der Unteren Wasserbehörde wurde im April 2016 abgeschlossen. Mit der Entwidmung des Grabens 8/1 stehen der mit der Flächennutzungsplanänderung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 verfolgten Erweiterungsvorhaben der Störtebeker Braumanufaktur und damit der Planung keine wasserrechtlichen Belange entgegen.

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 Schicht getrennt, so dass weder Grund- noch Oberflächenwassereinträge erfolgen können und, bei einem ca. 6 km<sup>2</sup> großen Einzugsgebiet der Brunnen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Brunnen erwartet werden. Gemäß Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 22.10.2015 bestehen keine über die Mineralwassernutzung hinausgehenden Wasserrechte im Plangebiet.

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.

### **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 als erheblich einzustufen, da der natürliche Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Der künftig erhöhte Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser kann über die städtischen Abwassernetze entsorgt werden.

## **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 CO<sub>2</sub>-Emissionen durch eventuelle zusätzliche Verkehre 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 Luftgüterbericht des LUNG M-V (2012) stellt keine Überschreitungen der gemessenen Werte für Schwefeldioxid, Stickoxide, Ozon- und Feinstaubbelastung fest.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund folgendes für die Ebene der Flächennutzungsplanung relevante wesentliche Ziel (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschl. aktiver und passiver Solarnutzung.

Die Darstellung der neuen gewerblichen Bauflächen erfolgt im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die westlich angrenzende gewerbliche Baufläche, die den Standort der Störtebeker Braumanufaktur umfasst, und fügt sich somit in die umliegenden baulich geprägten Bereiche ein. Die äußere Erschließung ist über die Franzeshöhe und den Bergener Weg bereits gesichert. Mit der Ausweisung der neuen gewerblichen Baufläche wird eine kompakte Siedlungsgestaltung erreicht.

### **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 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 Plangebiet 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 Plangebiet als wenig bedeutend eingestuft werden. Das Plangebiet 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.

### **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 Flächennutzungsplans und Landschaftsplans als nur in geringem Maße beeinträchtigt angesehen werden. Eine konkrete Betrachtung kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der geplanten Gebäudekubatur und Gebäudehöhen 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 übrigen 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 Änderung des Flächennutzungsplans bereitet mit der geplanten Gewerbeentwicklung einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 werden dazu die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zum Vorhaben geregelt.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten erhalten. Da die kleingärtnerische Nutzung im Gebiet bereits aufgegeben und das Gelände inzwischen beräumt wurde, besteht für diese Darstellung 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 Bewältigung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte erfolgt generell auf der Ebene der Bebauungsplanung und im Zulassungsverfahren des Vorhabens. Hier können die entsprechenden

Regelungen und konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Im Rahmen des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 wurden die möglichen 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 unter der Voraussetzung, dass das der gutachterlichen Prüfung zu Grunde gelegte Betriebsregime eingehalten wird.

Nachfolgende Maßnahmen sind dazu im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt:

- Auf der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden betrieblichen Nord-Süd-Straße soll von 22 bis 6 Uhr der Betrieb eingestellt werden. Be- und Entladung der Lkw findet in der südlichen Halle statt. Lkw fahren ggf. nach Verlassen des südlichen Hallentores und Nutzung des Wendeplatzes wieder durch die Halle zurück.
- Es findet maximal eine nächtliche Ausfahrt pro Stunde statt.

Darüber hinaus wurden Empfehlungen gegeben, die zu einer weiteren Verbesserung der Immissionssituation führen:

- Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,
- Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als wirksamer Sicht- und Blendschutz für benachbarte Anwohner.

Die gewerbliche Baufläche im Änderungsbereich wird mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgeben, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die erforderliche Bewältigung von Konflikten zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen.

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 Bauleitplanung. 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 werden im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

### Natur und Landschaft

- Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist der Ausgleich eines Kompensationsflächenäquivalents von rd. 22.477 m<sup>2</sup> notwendig. Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 wird 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, hier der Hansestadt Stralsund zu überlassen. Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser ist der REWA im weiteren Verfahrensablauf zur Bestätigung vorzulegen.

Die Bodenversiegelung mit dem Verlust von Biotopen wird durch die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soweit als möglich im Plangebiet, der Hauptteil wird jedoch außerhalb des Planungsgebiets in einem anerkannten Öko-Konto umgesetzt.

### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaft kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans als nur in geringem Maße beeinträchtigt angesehen werden. Eine genauere Betrachtung kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der geplanten Gebäudekubatur und Gebäudehöhen erfolgen.

## **3.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgt in Anbindung an die bestehende Baufläche und ist verkehrsgünstig zu Hauptnetzstraßen gelegen. Eine enge räumliche Beziehung zwischen den vorhandenen Betriebs- und Produktionsanlagen und den geplanten neuen Anlagen ist zwingend betriebsnotwendig. Im Rahmen dieser Zielstellung sind daher 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)

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes im Plangebiet können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig prognostiziert werden. Die im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 ermittelten erheblichen Eingriffe, die durch die umfangreiche Versiegelung des Bodens zu erwarten sein werden, sind kompensierbar. Deshalb sind 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 vormals als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellte Flächen in gewerbliche Bauflächen bzw. Bauflächen (gilt für den Landschaftsplan) geändert, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanung und damit für die Erweiterung der Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH zu schaffen.

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. Bauflächen anstelle von Grünflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die konkrete Ermittlung dieser Eingriffe erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“. Sie sind als erheblich einzustufen. Jedoch werden sie vollumfänglich durch die im B-Plan festgelegten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Um eine unzulässige Immissionsbelastung für die benachbarte Wohnbebauung auszuschließen, sieht der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 in seinem Durchführungsvertrag dazu die notwendigen Regelungen vor. Darüber hinaus können weitere konkrete Maßnahmen zum Immissionsschutz ggf. und bei Erfordernis auch im Zulassungsverfahren festgelegt werden.

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.

Hansestadt Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow