

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am Donnerstag, den 26.05.2016, um 17:00 Uhr ein.
Die Sitzung findet in der Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 21.04.2016
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Frankenweide" im Stadtteil Frankensiedlung Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 0009/2016
- 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund- Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84- 85-, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0012/2016
- 3.3 Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der wasserseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund (Schwedenschanze - ehemaliger Militärhafen)
Vorlage: B 0016/2016
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 5 Verschiedenes

Nicht öffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 6.1 Ankauf eines bebauten Grundstückes An der Smiterlowstraße Flurstück 20/1 mit 5 m² sowie eines Grundstückes Am Frankendamm Flurstück 22/2, der Flur 30 mit 1.563 m² (ehem. Textilwäscherei) in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0017/2016
- 6.2 Förderung Langenstraße 30 in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: H 0030/2016

- 6.3 Ankauf der unbebauten Grundstücke Am Heuweg Flurstück 4, der Flur 52 mit 5.870 m² sowie Flurstück 30, der Flur 56 mit 480 m² in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: H 0034/2016
- 6.4 Ankauf eines unbebauten Grundstückes An der Mauerstraße, Flurstück 30/8, der Flur 23 mit 12 m² in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: H 0035/2016
- 7 Beratung zu aktuellen Themen
- 8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Ich bitte um Ihre Teilnahme.

Im Verhinderungsfall bitte ich um die Teilnahme der gewählten Vertreter bzw. um eine Information an die Geschäftsführung des Ausschusses.

Mit freundlichen Grüßen

gez. i. A. Gaby Ely
Hendrik Lastovka
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 21.04.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 17:10 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Lewing

Herr Stefan Nachtwey

Mitglieder

Herr Lothar Franzke

Herr Jan Gottschling

Herr Thomas Haack

Herr André Meißner

Vertreter

Herr Dr. Fabian Czerwinski

Herr Peter van Slooten

Vertretung für Herrn Jürgen Suhr

Vertretung für Frau Friz Fischer

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Andre Kobsch

Herr Ekkehard Wohlgemuth

Gäste

Frau Heike Jeziorski

Herr Peter Mühle

Tagesordnung:

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 17.03.2016
- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1** Rekonstruktion der vorhandenen Bühnenpfähle des Steges der ehemaligen Sauganlage im Süden des Andershofer Teiches
Einreicher: Fraktion CDU/FDP
Vorlage: AN 0021/2015
- 5** Verschiedenes
- 9** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Da Herr Bogusch sich im Urlaub befindet, hat die Verwaltung darum gebeten, den Tagesordnungspunkt 4.1 auf eine der nächsten Sitzungen zu verschieben.

Die geänderte Tagesordnung wird von den Mitgliedern des Ausschusses zu Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 17.03.2016

Herr Haack bittet darum, unter TOP 3.3 seine Äußerung, dass für die Planung keine weiteren Kosten entstehen sollen, solange es keine positive Entscheidung zur Durchführung des Vorhabens gibt, aufzunehmen.

Die geänderte Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung wird mit der vorgenannten Änderung bestätigt.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 3 Enthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

Es liegen keine Beschlussvorlagen zur Beratung vor.

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Rekonstruktion der vorhandenen Bühnenpfähle des Steges der ehemaligen Sauganlage im Süden des Andershofer Teiches Einreicher: Fraktion CDU/FDP Vorlage: AN 0021/2015

Der Tagesordnungspunkt wird auf eine der nächsten Sitzungen verschoben.

zu 5 Verschiedenes

Herr Gottschling erkundigt sich, ob das Pionierhaus auch noch Thema im Ausschuss sein wird oder die Diskussion dazu in der Bürgerschaftssitzung am 07.04.2016 abschließend war. Herr Lastovka erklärt, dass die zu diesem Thema erarbeitete Vorlage von der Verwaltung, aus seiner Sicht selbstverständlich im Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung beraten werden muss.

Außerdem ergänzt er, dass er sich aus bekannten Gründen bei der inhaltlichen Diskussion für befangen erklären wird.

Herr Gottschling fragt, ob es bereits eine Nachnutzung für den Kampischen Hof gibt. Darauf antwortet Herr Wohlgemuth, dass die nutzungsneutrale Instandsetzung durch die SES abgeschlossen ist, aber es noch kein Konzept für eine Nachnutzung gibt.

Herr van Slooten erkundigt sich über den Stand der Bauarbeiten am Fischmarkt. Dazu erklärt Herr Wohlgemuth, dass die Abrissarbeiten abgeschlossen sind und die Trafoverlegung noch beendet werden muss. Die nötige Baugenehmigung liegt vor. Auf die zweite Frage von Herrn van Slooten erwidert er Wohlgemuth, dass am Kütertor und dem Mehrgenerationenhaus vor allem noch an den Außenanlagen und an der Innenausstattung gearbeitet wird.

Zum Thema eines Fischmarktes steht Herr Laack nun mit der Wirtschaftsförderung in Kontakt. Herr Lastovka möchte abwarten, was sich daraus ergibt, bevor das Thema eventuell erneut im Ausschuss behandelt wird.

zu 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt die Beratungsergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil bekannt.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Titel: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Frankenweide" im Stadtteil Frankensiedlung Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	11.04.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Ekkehard Wohlgemuth Kirstin Gessert		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.05.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.05.2016	

Sachverhalt:

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazitäten durch den Bau eines neuen Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrums. Da die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee jedoch ausgeschöpft sind, erwarb die Braumanufaktur dafür das angrenzende Gelände der Kleingartenanlage „Frankenweide“. Die Gartennutzung auf der Fläche wurde bereits im Jahr 2014 beendet.

Das geplante Erweiterungsvorhaben setzt einen Bebauungsplan voraus, der aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund zu entwickeln ist. Bisher stellt der FNP das Gelände entsprechend der früheren Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Die Anpassung an das neue städtebauliche Entwicklungsziel einer Erweiterung der Produktionsanlagen der Störtebeker Braumanufaktur erfordert deshalb die entsprechende Änderung des FNP für diesen Bereich.

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan (LP) stellt das Änderungsgebiet ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ zuzüglich einer angrenzenden Grünfläche dar. Deshalb ist auch die Anpassung des LP an die künftigen Darstellungen des FNP vorzunehmen.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 16.07.2015 (Beschluss-Nr. 2015-VI-06-0250) leitete dazu das Verfahren der 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Anpassung des dem FNP beigeordneten Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet ein sowie zeitgleich das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“, der verbindliches Baurecht für das Vorhaben schaffen soll.

Lösungsvorschlag:

Entsprechend des mit der Änderung des FNP verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziels wird das ca. 3,8 ha große Änderungsgebiet nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zusätzlich wird die gewerbliche Baufläche als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Diese Darstellung signalisiert, dass bei der weiteren Planung des neuen Gewerbestandortes geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen sind, um eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbauflächen der Frankensiedlung durch gewerbliche Emissionen zu vermeiden. Diese Darstellung folgt der Anregung des Landkreises Vorpommern-Rügen/ Team Bauleitplanung.

Die Prüfung der vom Vorhaben zu erwartenden Immissionen und die Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung erfolgt im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 insbesondere durch geeignete Regelungen zum nächtlichen Lärmschutz im Durchführungsvertrag mit der Braumanufaktur.

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan zeigt das Änderungsgebiet jetzt als Baufläche.

In Auswertung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 16. FNP-Änderung mit Anpassung des Landschaftsplanes wurden der Entwurf der 16. FNP-Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf zur Änderung des LP mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2016 (Beschl.- Nr. 2016-VI-01-0340) wurden diese gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung im Februar- März 2016 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise erarbeitet (Anlage 3).

Zu folgenden relevanten Anregungen und Hinweisen wurden entsprechende Aussagen in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen bzw. die vorhandenen Texte aktualisiert und ergänzt:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und Landkreis Vorpommern-Rügen/Städtebau und Planungsrecht zur redaktionellen Übernahme der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen aus dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19
- Landkreis Vorpommern-Rügen/Brand- und Katastrophenschutz zur Absicherung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz
- E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern zur Umverlegung der 110 kV-Hochspannungstrasse im Plangebiet
- Landkreis Vorpommern-Rügen/Untere Wasserbehörde und Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ zum Graben 8/1, seinem Gewässerstatus und seiner Entwidmung.

Die Hinweise vom Bergamt Stralsund zu einer bestehenden Bergbauberechtigung, vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zur Prüfung einer eventuellen Kampfmittelbelastung im Gebiet, von den Stralsunder Stadtwerken zur Erschließung des Gebietes sowie Hinweise auf die Abwasserbeseitigungspflicht der Hansestadt Stralsund fanden bereits in den Entwurfsunterlagen zur 16. FNP- und Änderung des LP Berücksichtigung durch

entsprechende Textergänzungen.

Nicht berücksichtigt wurde jedoch die Anregung des Bundes für Umwelt und Naturschutz/Landesverband Schwerin (BUND), im LP Kompensationsflächen für das Vorhaben festzulegen. Die Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt nur für das Gebiet der 16. FNP-Änderung. Dieses soll als gewerbliche Baufläche ausgelastet werden, so dass kein Potenzial für Ausgleichsflächen verbleibt. Deshalb sieht der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 den Ausgleich für das Erweiterungsvorhaben durch Inanspruchnahme eines anerkannten Öko-Kontos in Bad-Sülze vor. Damit kann die Ausgleichsverpflichtung vollumfänglich erfüllt werden.

Mit der Umverlegung der 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Lüdershagen-Stralsund der Firma E.DIS AG im Änderungsgebiet, die voraussichtlich bis Juni 2016 abgeschlossen sein wird, und mit der im April 2016 erfolgten Entwidmung des das Plangebiet querenden Grabens 8/1 konnten zwei wesentliche Voraussetzungen für das geplante Erweiterungsvorhaben der Braumanufaktur realisiert werden.

Die 16. FNP-Änderung mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) und die Änderung des dem FNP beigeordneten Landschaftsplanes für den Änderungsbereich mit Erläuterungsbericht (Anlagen 2) jeweils in der Fassung vom April 2016 wurden auf der Grundlage der Abwägung (Anlage 3) erstellt.

Die Änderung beinhaltet die bereits erläuterte Darstellung des Änderungsgebietes im FNP nunmehr als gewerbliche Baufläche und im LP als Baufläche. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind von der Planung keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) sowie für die Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht (Anlagen 2) die Feststellung zu beschließen.

Die festgestellten Planfassungen sind der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen, zur Genehmigung vorzulegen; über die Genehmigung ist binnen 3 Monaten zu entscheiden.

Alternativen:

Wenn dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) nicht gefolgt werden sollte, könnten die 16. Änderung des FNP mit Änderung des LP so nicht beschlossen werden, da sie auf der vorgeschlagenen Abwägung beruhen. Ohne Änderung des FNP mit Änderung des beigeordneten LP kann der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ keine Rechtskraft erlangen. Das geplante Erweiterungsvorhaben der Störtebeker Braumanufaktur wäre dann nicht umsetzbar. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie während der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen und Hinweise zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum entsprechend geänderten Landschaftsplan werden entsprechend Anlage 3 abgewogen.

2. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund mit Begründung und Umweltbericht und der entsprechend geänderte Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht für die im Stadtteil Frankensiedlung gelegene Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ in der vorliegenden Fassung vom April 2016 (Anlagen 1 und 2) werden festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den entsprechend geänderten Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht dem Landkreis Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

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

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger, der KONTOR N GmbH & Co.KG trägt diese die Kosten für die 16. FNP-Änderung und Änderung des LP im Plangebiet.

Termine/ Zuständigkeiten:

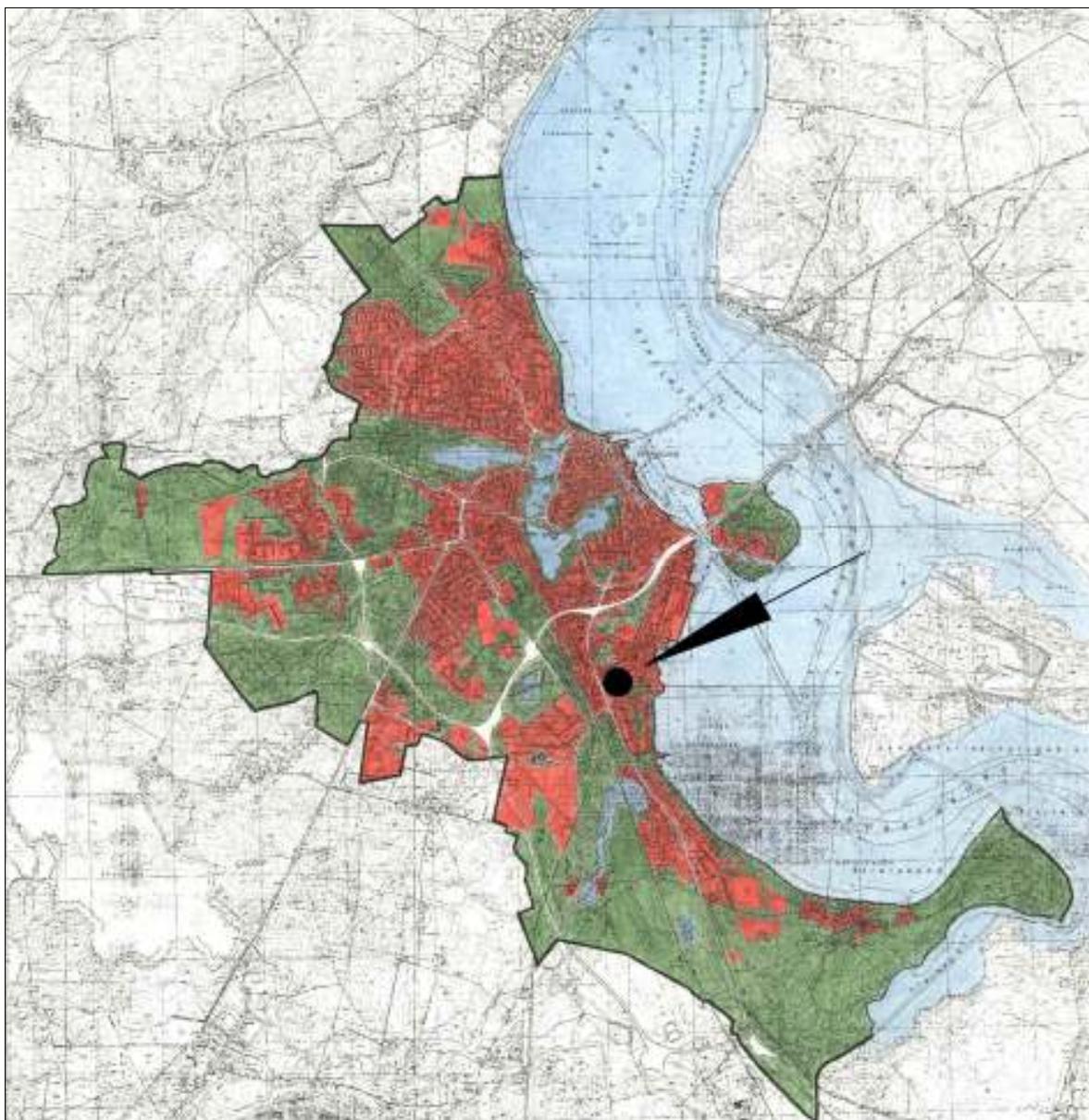
Termin: Einreichen zur Genehmigung nach Wirksamkeit des
Bürgerschaftsbeschlusses
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

16. Änderung FNP Begründung vom April 2016
16. Änderung FNP vom April 2016
Änderung LP zur 16. Änderung FNP vom April 2016 A2
Änderung LP zur 16. Änderung FNP vom April 2016 Erläuterungsbericht
Anlage 3 Abwägungstabelle

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

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

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	11
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
5 Verfahrensablauf	12
6 Rechtsgrundlagen	12
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	14
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigste Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans	14
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
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	16
2.1 Ziele der Fachgesetze	16
2.2 Zielvorgaben aus Fachplänen	17
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
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
4	Zusätzliche Angaben	27
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 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 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 Franzenshöhe 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 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 (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 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.

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 CO₂-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 - 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 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

¹ 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 „Franzenshöhe“ und Gleisanlagen der DB AG, im Nordosten der Maritime Gewerbepark Franzenshöhe, 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 - 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 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 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 Biotop

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 20 BNatSchG geschützten Biotop 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 m² 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 km² 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 CO₂-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 m² 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.

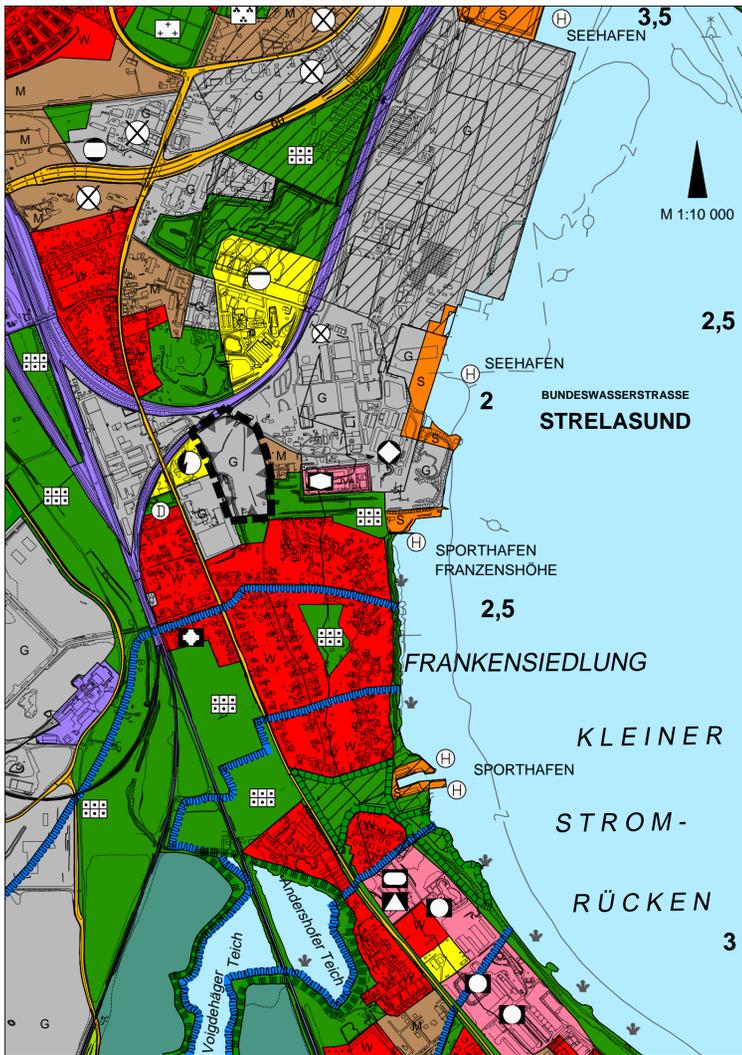
Nationale und internationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen überwiegend außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Hansestadt Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



NEU

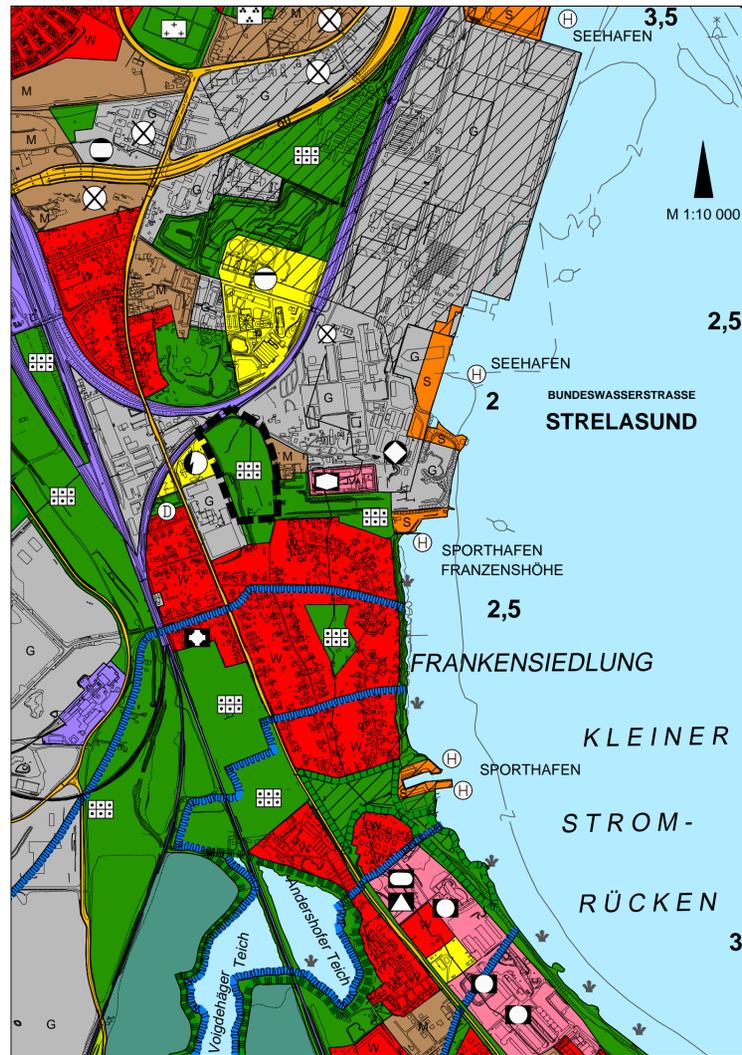
16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990

HINWEIS: DIE MIT * VERSEHENEN PLANZEICHEN BETREFFEN DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH.

- GEWERBLICHE BAUFLÄCHE* (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHE - BAHNANLAGE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 U. ABS. 4 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 BAUGB)
- GRÜNFLÄCHE* (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)
- WOHNBAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO)
- FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES* (§ 5 ABS. 2 NR. 6 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
- ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER
- GRÜNFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG: DAUERKLEINGÄRTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 16. ÄNDERUNG



ALT

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1990

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990

HINWEIS: DIE MIT * VERSEHENEN PLANZEICHEN BETREFFEN DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH.

- GRÜNFLÄCHE* (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE - BAHNANLAGE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 U. ABS. 4 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 BAUGB)
- WOHNBAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO)
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO)
- ZWECKBESTIMMUNG: DAUERKLEINGÄRTEN*
- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
- ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 16.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 10 vom 30.07.2015 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 23.07.2015 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 31.07.2015 bis 14.08.2015 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 23.07.2015 und 27.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 21.01.2016 den Entwurf zur 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes mit Begründung und den Entwurf der Änderung des dem Flächen-nutzungs-plan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes sowie die Begründung und der Entwurf zur Änderung des dem Flächen-nutzungs-plan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 04.02.2016 bis zum 04.03.2016 während der folgenden Zeiten (22 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 1 vom 27.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

8. Die 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes mit der Begründung und die Änderung des dem Flächen-nutzungs-plan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht wurden am durch die Bürgerschaft festgestellt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung der 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az: , erteilt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beitrittsbeschluss vom erfüllt. Dies wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az: , bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Die 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

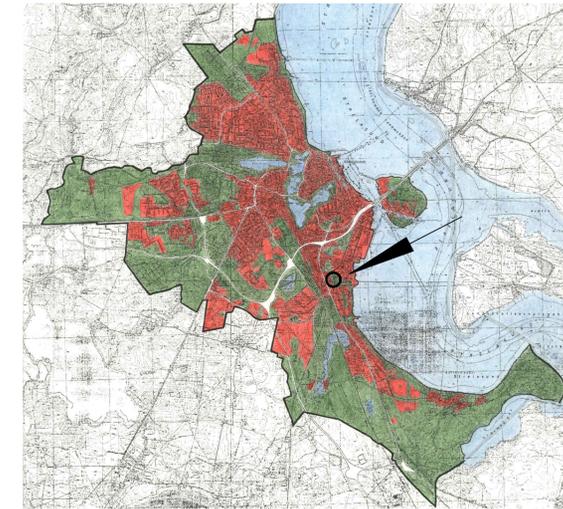
12. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ im Stadtteil Frankensiedlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Die 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN



RECHTSWIRKSAM AB:

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND FÜR DIE TEILFLÄCHE DER EHEMALIGEN KLEINGARTENANLAGE „FRANKENWEIDE“ IM STADTTEIL FRANKENSIEDLUNG STAND: April 2016

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND - DER 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEIGEORDNET -



NEU

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND
MASSTAB 1:10000

ALT

AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND
MASSTAB 1:10000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  BAUFLÄCHEN GEM. § 5 BAUGB
BAHNANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
-  PARKANLAGEN
-  SPEZIELLE GRÜNFLÄCHEN
-  KLEINGARTENANLAGE
-  WALDARTIGE GEHÖLZSTRUKTUREN
-  FLIESSGEWÄSSER MIT GRABENBEZEICHNUNG
-  GESCHÜTZTES BIOTOP
(§ 20 NATSCHAG M-V)
-  HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
-  WICHTIGE FUSS- UND RADWEGE
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG

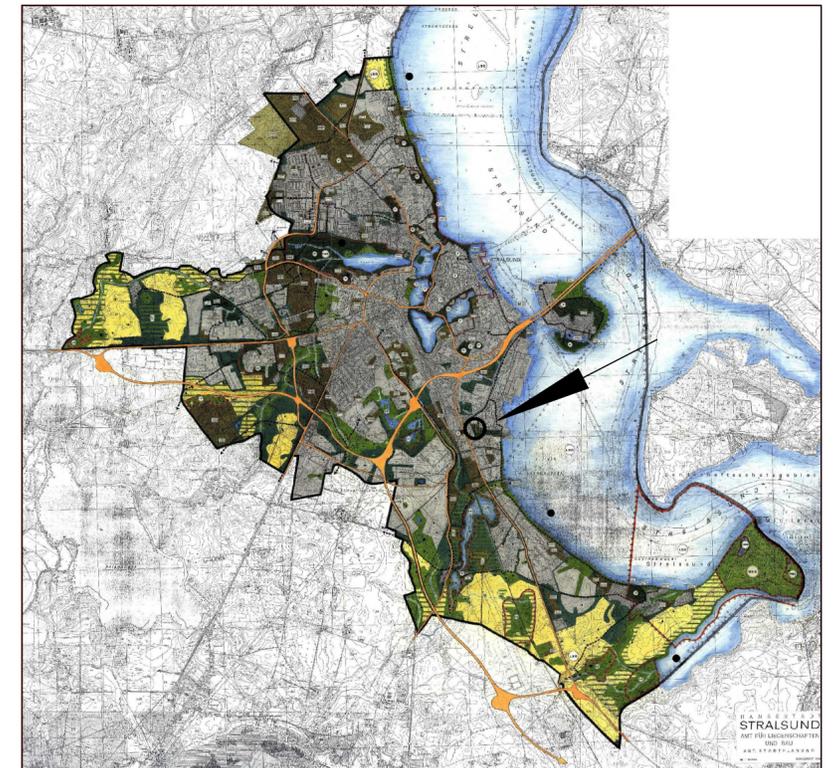
ZEICHENERKLÄRUNG

-  PARKANLAGEN
-  SPEZIELLE GRÜNFLÄCHEN
-  KLEINGARTENANLAGE
-  BAUFLÄCHEN GEM. § 5 BAUGB
BAHNANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
-  WALDARTIGE GEHÖLZSTRUKTUREN
-  FLIESSGEWÄSSER MIT GRABENBEZEICHNUNG
-  GESCHÜTZTES BIOTOP
(§ 20 NATSCHAG M-V)
-  HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
-  WICHTIGE FUSS- UND RADWEGE

Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

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

April 2016

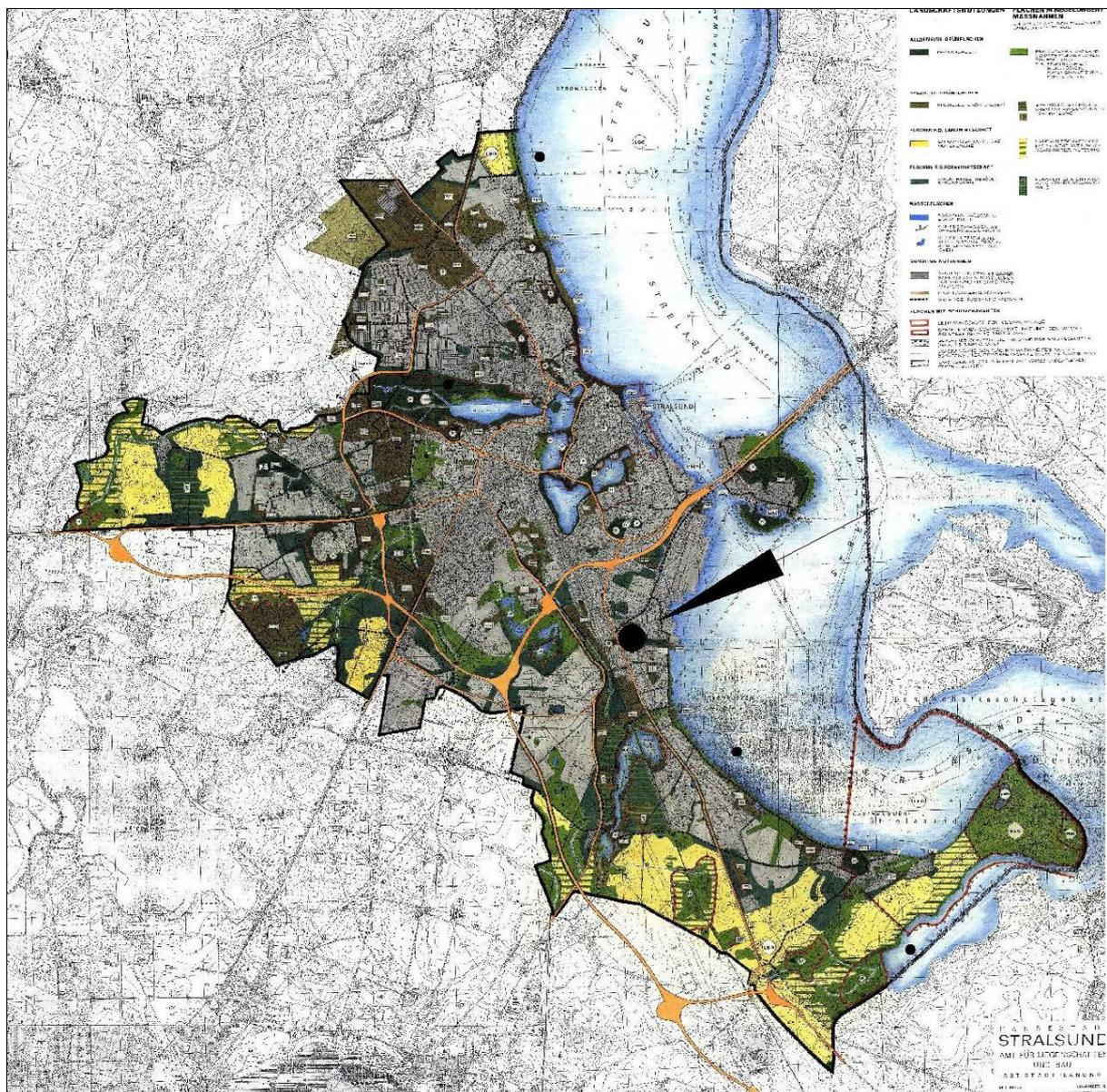


Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund

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

Erläuterungsbericht

April 2016



Bearbeitung:



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

INHALT

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	2
1.3	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
1.4	Gesetzliche Grundlagen	4
2	Aktueller Zustand von Natur und Landschaft	4
2.1	Abiotische Standortfaktoren	4
2.2	Arten und Lebensgemeinschaften	6
2.3	Landschaft	6
2.4	Umweltbelange des Menschen	6
2.5	Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
3	Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans	7
4	Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Verminderung	8
4.1	Abiotische Standortfaktoren	8
4.2	Arten und Lebensgemeinschaften	9
4.3	Landschaft	9
4.4	Umweltbelange des Menschen	9
5	Flächenbilanz	10
6	Quellen	10

Anhang

Blatt-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Planzeichnung zur Änderung des Landschaftsplans	1 : 10.000

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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 (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.

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“. Die Kleingartenanlage wurde bereits im Dezember 2013 gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins der Anlage einvernehmlich aufgelöst.

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. Damit dieser B-Plan 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 Flächennutzungsplans soll die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in gewerbliche Baufläche geändert werden.

Die Änderung des Landschaftsplans ist erforderlich, um den Landschaftsplan an die 16. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 16. Änderung des Flächennutzungsplans liegt östlich der Greifswalder Chaussee hinter dem Gelände der Störtebeker Braumanufaktur und erstreckt sich südlich der Straße Franzenshöhe bis zum Bergener Weg. Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Flur 40 der Gemarkung Stralsund und hat eine Gesamtfläche von ca. 3,8 ha.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Kleingartenanlage und im Süden und Südwesten eine als Parkanlage dargestellte Fläche, die sich im Süden über das Plangebiet hinaus erstreckt. Auf der Fläche befanden sich das Vereinshaus der Kleingartenanlage „Frankenweide“ sowie eine Böschung und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH. Inzwischen ist der Teil der Fläche, der zur Kleingartenanlage gehörte, beräumt. Die südlich an das Änderungsgebiet angrenzende Teilfläche der Parkanlage wird aufgrund ihres Gehölzbestandes heute als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes eingestuft.

Durch das Plangebiet zieht sich von Norden nach Süden der Graben 8/1¹. Umgeben ist das Plangebiet von Bauflächen gem. § 5 BauGB und im Südosten von waldartigen Gehölzstrukturen.

1.3 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:

- Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und entwickelt werden
- Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
- 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.

- Die zentralen Orte sind die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung.
- Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.
- 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.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP):

Im GLRP ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Im übrigen Stadtgebiet von Stralsund und darüber hinaus sind Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume kartiert. Die Siedlungsfläche ist aus der Darstellung von Schutzziele ausgenommen.

Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Inhalt des Landschaftsplans

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

¹ Der im Landschaftsplan als Graben 8 bezeichnete Graben trägt gem. Unterlagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen die Bezeichnung Graben 8/1 (vergl. Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen/Wasserwirtschaft vom 01.03.2016).

Durch das Plangebiet zieht sich von Norden nach Süden der Graben 8/1. Im Grenzverlauf des Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes ist ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt. Dieser Fuß- und Radweg wird im Zusammenhang mit der Straßenplanung Franzeshöhe hergestellt.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch 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
- 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 insbesondere § 9 Abs. 4: „Die Landschaftsplanung ist fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Fortschreibung kann als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind.“
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) 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, insbesondere § 11 Abs. 2
- 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

2 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

2.1 Abiotische Standortfaktoren

Boden und Relief

Das Relief vor Ort ist stark bewegt. Das Plangebiet wird am westlichen Rand von einer bis zu 14 m breiten Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 11 m durchzogen.

Gemäß GLRP verdient der Boden in unmittelbarer Umgebung der Siedlungsfläche eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet liegt in der Bodenregion 3 Jungmoränenlandschaft, der Bodengroßlandschaft 3.1 Grundmoränenplatten und lehmige Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands und der Bodenlandschaft 3.1.12 Lehmplatten nördlich der Peene. Dort herrschen Bodengesellschaften auf vorherrschend lehmigem Sand vor.

Gem. Geotechnischem Bericht (2014) sind im Bereich der Dauerkleingärten Verunreinigungen aus Bauschutt im Bereich der Wege vorhanden. Die Wasserdurchlässigkeit der sandigen bzw. schluffigen Geschiebemergelschichten, tlw. aus Geschiebelehm mit eingelagerten Sandschichten beträgt $k = 3 \cdot 10^{-7}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s und ist für eine Versickerung von Regenwasser von versiegelten Flächen nicht geeignet.

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung sind nicht bekannt. Eine Auskunft des Munitionsbergungsdienstes wurde durch den Vorhabenträger am 27.10.2015 eingeholt.

Gemäß Auskunft des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 10.12.2014 sind im Plangebiet keine Altlastenstandorte bekannt.

Im Rahmen der „Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe“ (2015) wurden Bodenverunreinigungen gefunden, die ordnungsgemäß behandelt und fachgerecht wieder eingebaut werden können.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind anthropogen überformt und können ihre natürliche Funktion auf Grund der Beeinträchtigungen teilweise nicht mehr ausüben. Die Versickerungsfähigkeit ist stark eingeschränkt. Das Schutzgut Boden hat im Plangebiet daher nur eine geringe Bedeutung.

Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist der Graben 8/1 vorhanden, der im oberen Verlauf verrohrt ist. Durch den Vorhabenträger wurde die Entwidmung des Grabens bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Das Entwidmungsverfahren des Grabens bei der Unteren Wasserbehörde wurde im April 2016 abgeschlossen.

Der Strelasund liegt ca. 400-500 m östlich des Plangebiets.

Gemäß Geotechnischem Bericht schwanken die gemessenen Grundwasserstände an den Bohrungen zwischen 1,91 m HN und 5,83 m HN.

Die bestehenden Bedingungen für die Grundwasserneubildung sind im Planungsgebiet auf Grund der bereits wassergesättigten versickerungsfähigen Schichten und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ungünstig.

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V, ebenfalls nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Südlich des Plangebiets befinden sich drei Brunnen, die aufgrund einer wasserrechtlichen Nutzungsgenehmigung vom 23.12.1974 von der Störtebeker Braumanufaktur GmbH zur Entnahme von Mineralwasser genutzt werden.

Klima / Luft

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.

Gem. www.climate-data.org ist das Klima in Stralsund gemäßigt, aber kalt. Die Temperatur liegt in Stralsund im Jahresdurchschnitt bei 8,2° C. Über das Jahr verteilt fallen im Schnitt 551 mm Niederschlag.

Gem. GLRP liegt Stralsund in einem niederschlagsbegünstigten Bereich.

Es sind derzeit keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bekannt, die einer Darstellung von Bauflächen gem. § 5 BauGB entgegenstehen könnten.

2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Der überwiegende Biotoptyp ist die „strukturarme Kleingartenanlage“. Die Kleingartenanlage „Frankenweide“ wurde im Frühjahr 2015 geräumt. Die als Parkanlage im Landschaftsplan dargestellte Fläche kann südlich des Geltungsbereichs als strukturarme Parkanlage gewertet werden. Innerhalb des Geltungsbereichs entsprach die Nutzung der Fläche für das Vereinshaus der Kleingartensparte, Böschung und Lagerfläche der Störtebeker Brauerei Manufaktur nicht der Darstellung im Landschaftsplan. An Gehölzen herrschen Eschen und Ahorn vor, es wachsen auch vereinzelt Linde, Roßkastanie und Buche.

Fauna

Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Berg, J., 2015). Das Bearbeitungsgebiet wurde im Zeitraum Januar bis März 2015 begangen und vor der Bäumung 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.

2.3 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an das Betriebsgelände einer Brauerei unterhalb einer hohen Böschung und ist stark reliefiert. Eine parkartige Grünfläche umfasst den Bereich der Mineralbrunnen für die Brauerei. Im Süden schließt sich ein Wohngebiet an. Die Umgebung des Plangebiets ist durch Gewerbe geprägt.

Gemäß GLRP folgt aufgrund der Kriterien für Vielfalt und Naturnähe eine sehr hohe Schutzwürdigkeit für das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund und ihrer Umgebung. Für das Plangebiet an sich trifft diese Zuordnung jedoch nicht zu.

Das Plangebiet hat durch seine Lage und durch seine Struktur keine Bedeutung für die allgemeine Erholung.

2.4 Umweltbelange des Menschen

Das Plangebiet wurde überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Diese 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. Es gab und gibt keine Wohnnutzung im Plangebiet. Für die allgemeine Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale und Bodendenkmale. Im Zuge der Räumung der Kleingartenanlage wurden Kanonenkugeln als Einzelfunde sichergestellt.

2.5 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Am Bergener Weg befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe liegt teilweise im Plangebiet.

3 Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazitäten am Standort Greifswalder Chaussee, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und weiter zu stärken. 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 dieser B-Plan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entsprechen kann, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ und eine angrenzende kleine Fläche entsprechend geändert. Die Änderung des Landschaftsplans wird der 16. Änderung des Flächennutzungsplans beigeordnet.

Die bisherigen Darstellungen im räumlichen Geltungsbereich

- spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage,
- Parkanlage
- Fließgewässer, Graben 8/1
- wichtige Fuß- und Radwege

sollen geändert werden in:

- Baufläche gem. § 5 BauGB.
- wichtige Fuß- und Radwege

4 Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Verminderung

4.1 Abiotische Standortfaktoren

Boden

Durch die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB wird eine Beeinträchtigung des Bodens vorbereitet. Die Bodenversiegelung wird durch die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsverlauf des B-Planverfahrens.

Grund- und Oberflächenwasser

Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Grundwasserneubildung durch die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird in Süd-Nord-Richtung vom Graben 8/1 gequert. Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des 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 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.

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. Da der Boden für eine Versickerung von Regenwasser von versiegelten Flächen nicht geeignet ist (vergl. Punkt 2.1 - Abiotische Standortfaktoren), ist durch den Vorhabenträger die Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Eine eventuelle Nutzung des Niederschlagswassers wird ggf. Inhalt der Objektplanung.

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

Klima / Luft

Die neu ausgewiesene Baufläche nach § 5 BauGB erfolgt in Anbindung an die bestehende Baufläche und ist verkehrsgünstig zu Hauptnetzstraßen gelegen, so dass CO₂-Emissionen durch Verkehr minimiert werden können. Die Bewältigung möglicher Immissionskonflikte erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung, d. h. im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19.

4.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Durch die 16. Flächennutzungsplanänderung und die beigeordnete Landschaftsplanänderung wird die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet. Als Eingriff wird der Verlust des Biotoptyps strukturarme Kleingartenanlage eintreten (vergl. Punkt 2.2 - Arten und Lebensgemeinschaften).

Dieser Eingriff kann nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Planungsverlauf des B-Planverfahrens.

Fauna

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Berg, J., 2015) kann Verbotstatbeständen gem. § 38 BNatSchG effektiv begegnet werden, wenn folgende Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen werden:

- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum 30. September bis zum 01. März.
- Abbruchmaßnahmen nur in den Wintermonaten Oktober bis März, um Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen.
- 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
- Ausgleich für den Eingriff durch das Anbringen von artgerechten Nistkästen und Sommerquartierkästen als CEF-Maßnahme

Die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden im weiteren Planungsverlauf des B-Planverfahrens berücksichtigt. Die CEF-Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger fristgerecht zum 31.03.2015 umgesetzt.

4.3 Landschaft

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.

Eine genauere Betrachtung kann erst in den weiterführenden Planungsschritten erfolgen.

4.4 Umweltbelange des Menschen

Die allgemeine Erholungsfunktion des Plangebiets wird durch die Änderung des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt. Auf der als Parkanlage dargestellten Fläche befanden sich das Vereinshaus der Kleingartenanlage „Frankenweide“ sowie eine Böschung und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH. Inzwischen ist der Teil der Fläche, der zur Kleingartenanlage gehörte, beräumt. 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.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Landschaftsplans nicht betroffen.

Im Rahmen des Vorhabens „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH“ wurden mögliche vorhabenbezogene Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staub- einwirkung - geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Heran- rücken 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 Wohn- standort einschließt, und an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche südlich der als Parkanlage dargestellten Fläche.

Die Ermittlung der aus der Planung resultierenden Emissionen und Immissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfungen der Bauleitplanung, die Bewältigung möglicher Immissionskonflikte auf der Ebene der Bebauungsplanung, d.h. im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19.

5 Flächenbilanz

Bilanzänderungen der Landschaftsnutzungen

	Spezielle Grünfläche Kleingartenanlage	Parkanlage	Bauflächen gem. § 5 BauGB
Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund	3,11 ha	0,70 ha	0,00 ha
Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund	0,00 ha	0,00 ha	3,81 ha
Bilanzänderung	-3,11 ha	-0,70 ha	+3,81 ha

Der Graben 8/1 und der wichtige Fuß- und Radweg werden in der Bilanz nicht aufgeführt, da der Landschaftsplan für diese Kategorien keine Flächenermittlung vorgenommen hatte.

Quellen

- 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
- Berg, J., (2015): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 16. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“
- 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
- 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

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES der Hansestadt Stralsund**Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit****Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, der Bürger und der Öffentlichkeit**

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund	19.08.2015 22.02.2016	X X	X X	X
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Güstrow	02.09.2015 23.02.2016		X X	X
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	19.08.2015	X	X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie u. Denkmalpflege, Schwerin	03.09.2015	X		
8	Straßenbauamt Stralsund	12.08.2015	X		
10	Bergamt Stralsund	27.08.2015	X	X	
14	Betrieb für Bau und Liegenschaften, Greifswald	13.08.2015	X	X	
16	Forstamt Schuenhagen	20.08.2015	X	X	
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Schwerin	27.08.2015	X	X	
21	Landesamt für innere Verwaltung	06.08.2015		X	
25	Landkreis Vorpommern-Rügen, Brand- und Katastrophenschutz	01.03.2016		X	
29	Landkreis Vorpommern-Rügen, Städtebau und Planungsrecht	01.09.2015 01.03.2016		X	X

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
30	Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft	01.09.2015	X	X	
	Landkreis Vorpommern-Rügen, Bodenschutz/Altlasten	01.03.2016		X	
	Landkreis Vorpommern-Rügen, Umwelt, Naturschutz	01.09.2015 01.03.2016	X	X X	
31	Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	10.08.2015	X		
35	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	20.08.2015	X		
36	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	17.09.2015	X		
39	SWS Energie GmbH, Stralsund	20.08.2015		X	
40	SWS Telneth GmbH, Stralsund	04.08.2015	X		
41	E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Demmin	05.08.2015		X	
	E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Bergen	13.08.2015 08.02.2016	X X	X	
42	GDMcom	27.08.2015	X	X	
43	REWA GmbH, Stralsund	27.08.2015	X	X	
		09.03.2016		X	
45	IHK zu Rostock, Stralsund	27.08.2015	X		
46	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Rostock	28.08.2015	X		
49	NABU Nordvorpommern e.V., Barth	25.08.2015		X	
51	BUND Landesverband M-V, Schwerin	07.09.2015		X	X
55	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	25.08.2015		X	
		11.02.2016		X	
59	Hansestadt Stralsund, Untere Denkmalschutzbehörde	29.07.2015	X		

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES der Hansestadt Stralsund

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund 22.02.2016</p> <p>1. Naturschutz, Wasser und Boden Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden.</p> <p>2. Immissionsschutz- und Abfallrecht Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine Bedenken. Bei der weiteren Bearbeitung der Planung sind jedoch folgende Hinweise zu beachten.</p> <p>Aufgrund der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 19 liegen konkrete Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen vor, die auch vollständig in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (einschließlich Umweltbericht) aufgeführt werden sollen.</p> <p>Der Abschnitt „Immissionsschutz“ im Kapitel 3.2 „Hinweise“ soll redaktionell überarbeitet werden, da die jetzige Formulierung suggerieren könnte, dass keine maßgebliche Konfliktsituation durch das Heranrücken von Gewerbefläche an Wohnnutzung gegeben ist und kein Erfordernis von Maßnahme zur Konfliktbewältigung besteht. Es sollte deutlich werden, dass Maßnahmen zum Immissionsschutz auf den nach-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung, Teil 1, Punkt 3.1 sowie Teil 2 (Umweltbericht), Punkt 3.10, werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 und im Durchführungsvertrag geregelten konkrete Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Punkt 3.2 der Begründung wird entsprechend in der Formulierung geändert.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	geordneten Planungs- sowie Zulassungsebene (mit Sicherheit und nicht nur „ggf.“) festgesetzt werden, um maßgebliche Immissionen zu vermeiden bzw. zu mindern.	
2	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Güstrow 02.09.2015</p> <p>Die Abteilung Wasser des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) gibt nachfolgende Stellungnahme ab: Es wird auf das Kartenportal des LUNG verwiesen, siehe http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/Thema Wasser/Wasserbuch).</p> <p>Informationen zu den zurzeit im Wasserbuch M-V eingetragenen Rechtsverhältnissen können Sie unter diesem Link einsehen (siehe Wasserbuchblatt-Nr. 1908, Entnahme von Grundwasser). Da die Eintragungen im Wasserbuch M-V gemäß § 87 Abs. 4 WHG keine rechtsbegründende oder rechtsändernde Wirkung haben und darüber hinaus sowohl nicht eintragungspflichtige Gewässerbenutzungen (Nr. 3.2 VV Wasserbuch) als auch der Wasserbuchbehörde nicht bekannte Wasserrechte bestehen können, sind umfassende Auskünfte über das Vorhandensein von Wasserrechten im Planungsraum bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.</p> <p>23.02.2016</p> <p>Abteilung Geologie, Wasser und Boden Seitens der Abteilung Wasser des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) wird auf die Stellungnahme vom 02.09.2015 (Az.: LUNG_S15330-310-1) verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Gemäß Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 22.10.2015 bestehen keine über die Mineralwassernutzung hinausgehenden Wasserrechte im Plangebiet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn</p> <p style="text-align: right;">19.08.2015</p> <p>die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Putgarten. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachgeordnete Verfahren und Planungen und stehen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.</p>
10	<p>Bergamt Stralsund</p> <p style="text-align: right;">27.08.2015</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p>16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ im Stadtteil Frankensiedlung sowie Anpassung des Landschaftsplanes</p> <p>befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.</p>	<p>Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. In Punkt 3.2 der Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	
14	<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften, Greifswald 13.08.2015</p> <p>die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Neubrandenburg, Außenstelle Greifswald überprüft.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund nicht in dem vom BBL M-V verwalteten Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen - gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden - Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Änderungsgebiet befinden sich keine forst- oder landwirtschaftlichen sowie für Naturschutzzwecke genutzten Landesflächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Fachverwaltungen wurden beteiligt.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
16	<p>Forstamt Schuenhagen 20.08.2015</p> <p>die dem Forstamt Schuenhagen vorliegenden Planungsunterlagen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund (Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 „Erweiterung der Braumanufaktur“) wurden gemäß den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der gültigen Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) mit nachfolgendem Ergebnis geprüft: Den vorliegenden Planungsunterlagen wird die forstrechtliche Zustimmung unter Beachtung des Hinweises erteilt.</p> <p>Der Geltungsbereich (Teilfläche) dieser Änderungsplanung umfasst die Flurstücke 7/2 tw;12/3 tw; 14/6 tw,15/5 tw;16/1 tw; 18/1 tw; 18; 19 tw und 20 tw sowie die Flurstücke 1/90 tw und 1/96 tw. Notwendig wird diese Änderung, da im F-Plan diese Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgeschrieben war. Mit der Überplanung als zukünftige Gewerbefläche werden die Voraussetzung zur Umsetzung des B-Planes Nr. 19 „Erweiterung der Braumanufaktur“ geschaffen. Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet keine Waldflächen im Sinne § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) liegen. Mit der geplanten Umsetzung des Planzieles werden forstliche Belange weder direkt noch indirekt berührt.</p> <p>Hinweis: Südlich an das Planungsgebiet grenzt direkt eine ca. 0,65 ha große dauerhaft zu erhaltende Waldfläche, die dem Flurstück 16/1 zuzuordnen ist. Diese ist als solche in der Planzeichnung darzustellen bzw. festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Hinweis betrifft nicht den Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anpassung des Landschaftsplanes. Er betrifft eine Fläche außerhalb des Änderungsgebietes.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
21	<p>Landesamt für innere Verwaltung 06.08.2015</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Die zuständige Behörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt.</p>
25	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen, Brand- und Katastrophenschutz 01.03.2016</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung bitte ich bei der weiteren Planung um Beachtung folgender Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist zu gewährleisten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Weg- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch erst die nachgeordneten Planungen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Gem. Auskunft der REWA vom 09.03.2016 ist der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz gesichert. Die Begründung wird im Pkt. 2.3 entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet werden bestätigt.</p> <p>Für das verbleibende Eingriffsdefizit sind weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzulegen bzw. die Abbuchung von einem Ökokonto vorzubereiten.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vermutlich erst nach Abriss der Kleingartenanlage erstellt. Die erarbeiteten CEF-Maßnahmen (CEF 1 und 2) hätten bereits im Frühjahr/Sommer diesen Jahres umgesetzt werden müssen. Dies ist aber nicht erfolgt. Die Nichtumsetzung der CEF-Maßnahme stellt einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Regelungen dar.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen sind umgehend, spätestens bis zum 31. Oktober 2015, umzusetzen.</p> <p style="text-align: right;">01.03.2016</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes gibt es keine weiteren Anregungen zur Planung.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden, da eine Festlegung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mangels dafür zur Verfügung stehender Flächen innerhalb des Änderungsgebietes auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht erfolgen kann.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgten die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Festlegung der erforderlichen konkreten Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.</p> <p>Das Datum des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Juni 2015 ergab sich aus der Ergänzung, dass sich der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 auch auf das Planverfahren der flächengleichen Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bereits Ende September 2014 beauftragt und im Entwurf im März 2015 vorgelegt. Unabhängig von den Planverfahren der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes wurden durch den Vorhabenträger die Abrissarbeiten durchgeführt und die CEF-Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bereits zum 31.03.2015 umgesetzt. Teil 1 der Begründung wurde in Punkt 2.4, Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) in den Punkten 3.2 und 3.11 ergänzt und dieses gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Punkt 4.2 des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan wurde ebenfalls ergänzt. Weitere verbindliche Festsetzungen zu erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind erst im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Sollte es zu Konflikten mit der jetzigen Leitungslage und der neuen Straßenführung kommen, sind Umverlegungen zu Lasten des Verursachers erforderlich. Siehe hierzu auch unsere Anweisung zum Schutz der Gashochdruckleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch erst die nachgeordnete Verfahren und Planungen.
41	<p>E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb 110 kV Nord, Demmin 05.08.2015</p> <p>mit o. g. Schreiben fordern Sie uns zu einer Stellungnahme zum Leitungsbestand bezüglich der 110-kV-Freileitung in der Stadt Stralsund, Stadtteil Frankensiedlung im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ am Bergener Weg / Franzeshöhe auf.</p> <p>Im Bereich der uns übergebenen Unterlagen (Flächennutzungsplan, Plangebiet) befindet sich eine 110-kV-Freileitung die von der E.DIS AG betrieben wird. Dabei handelt es sich um die 110-kV-Freileitung Lüdershagen-Stralsund (HT-0026), insbesondere um den Freileitungsabschnitt Mast 6-8.</p> <p>Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung, siehe farbliche Kennzeichnung auf den als Anlage beigefügten Bestandsplanausschnitt, halten Sie bitte die Sicherheitsabstände entsprechend unserer „Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen“ ein.</p> <p>Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Die Bestandsplanauskunft beschränkt sich auf die in der Anfrage angegebene Teilfläche des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.</p> <p>Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich.</p> <p>Weiterhin haben Sie uns aufgefordert, Sie ebenfalls über aktuelle Planungen in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch erst die nachgeordnete Verfahren bzw. Planungen und sind nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
42	<p>GDMcom 27.08.2015</p> <p>GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONT-RAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass sich im angefragten Vorhabenbereich keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS befinden. Wir haben keine Einwände gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund.</p> <p>Hinweis: Ihre o. g. Änderung stellt nur einen Teil der Gesamtmaßnahme „Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund“ dar. Wir weisen darauf hin, dass die Gesamtmaßnahme von ONTRAS-Anlagen berührt wird.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und der VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht das Änderungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der Änderung wurde nicht verändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Andere Leitungsträger wurden beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
43	<p>REWA GmbH, Stralsund</p> <p style="text-align: right;">27.08.2015</p> <p>wir haben Ihre Plananzeigen erhalten. Gegen die o. g. Änderung bestehen von Seiten der REWA GmbH keine Bedenken. Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Pkt. 2.5 Wasserschutzzonen Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzzonen von Wasserschutzgebieten der REWA.</p> <p>Pkt. 3.5 ausgewiesene Wasserschutzgebiete Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet der REWA.</p> <p style="text-align: right;">09.03.2016</p> <p>Im Umkreis von 300 m des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die eine Löschwassermenge von 96 m³ je Stunde abdecken. In den Planausschnitten betrifft das die Hydranten HST-1225, 0327, 1226, 1343, 0341, 1340, 0328.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Die Begründung, Teil 1, wurde in Punkt 2.3, Teil 2 (Umweltbericht) in Punkt 3.11 ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. In Punkt 2.5 der Begründung war bereits ein diesbezüglicher Hinweis enthalten.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. In Punkt 3.4 des Umweltberichts war bereits ein diesbezüglicher Hinweis enthalten. Punkt 2.1 des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan enthält diese Hinweise ebenso.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Punkt 2.3 der Begründung wird um die Aussage ergänzt, dass die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für den Grundschatz für das Änderungsgebiet gesichert ist.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
49	<p>NABU Nordvorpommern e.V., Barth 25.08.2015</p> <p>dankend für die Beteiligung mit Übersendung der Planunterlagen geben wir im Auftrag des NABU M-V folgende Hinweise ab.</p> <p>1. Der NABU lehnt eine Umwandlung von ökologisch und sozial bedeutsamen Dauerkleingärten bzw. Parkanlage östlich der Störtebeker Braumanufaktur ohne entsprechend gleichartigen Ersatz in Reichweite kleingärtnerischer Nutzer ab. Auch der rechtsgültige Stralsunder F-Plan unterstreicht für dieses Areal eindeutig die für die Anwohner wichtige Bedeutung der innerstädtischen Gartendurchgrünung, die es nicht großzügig für einen 19.530 m² großen gewerblichen Hallenkomplex zu überplanen (beseitigen) gilt. Hier gilt es auch, keine Perspektiven für die Zukunft zu verspielen.</p> <p>Derzeit benennt die Begründung zum B-Plan keine konkreten Kompensationsflächen oder -maßnahmen, sodass zu befürchten ist, dass mit Maßnahme M5 hauptsächlich eine andersartige und eingriffsferne Kompensation erfolgen wird. Die Maßnahmen M1 (parkartige Grünfläche, 2.250 m²), M2 (Hecke, 539 m²), M3 (Reihenpflanzung von 16/22 Bäumen) und M4 (Anpflanzung von 12 Einzelbäumen) erreichen lediglich 3.717 KFÄ (m²) von 22.651 KFÄ (m²).</p> <p>2. Für die Kompensation des geplanten Eingriffs „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH“ kann auch kein Ersatz in Geld geleistet oder ein anerkanntes Ökokonto beansprucht werden, da Ersatzzahlungen und Ökokonten auf den Regelungen der §§ 15, 16 BNatSchG beruhen, die gemäß § 18 BNatSchG „Verhält-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Mit dem nahegelegenen Ufer des Strelasunds und der Waldfläche südlich des Plangebiets sowie durch den hohen Freiflächenanteil der Wohngrundstücke im angrenzenden Bereich der Frankensiedlung ist nach wie vor eine hohe Grünraumausstattung des Gebietes vorhanden. Aufgrund der notwendigen engen funktional-räumlichen Beziehung zwischen dem Betriebsstandort der Brauerei und der Erweiterung der Produktionsanlagen besteht zum Standort der angrenzenden ehemaligen Kleingartenanlage keine Alternative. Durch die dafür vorgesehene Darstellung einer gewerblichen Baufläche angrenzend an bestehende gewerbliche Bauflächen können außerdem ein erhöhter Erschließungsaufwand an anderer Stelle und Versiegelung auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Grundstücken vermieden werden.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht den Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anpassung des Landschaftsplanes. Sie betreffen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 und sind nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht den Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anpassung des Landschaftsplanes. Sie betreffen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 und sind nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>nis zum Baurecht“ auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und während der Planaufstellung nach § 33 BauGB nicht anzuwenden sind.</p> <p>3. Im Geltungsbereich des B-Plan umsetzbare Kompensationsmaßnahmen sollten zwecks durchgängigen Blühaspekten und maximalen Anreicherung von Massenblüchern wie Weiß- und Rotklee (entsprechend der kleingärtnerischen Vornutzung) eine gezielte Aushagerung des Bodens und keinesfalls Düngung oder Aufbringung nährstoffreichen Humusboden beinhalten. Neben der "Regelsaatgutmischung" RSM 8.1 ist flächenweise Klee gras für ergiebige Blühaspekte ein zeitgemäßes Entwicklungsziel. Dies ist noch im Textteil B festzusetzen.</p>	<p>Diese Hinweise betreffen nicht den Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anpassung des Landschaftsplanes. Sie betreffen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 und sind nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>
51	<p>BUND Landesverband M-V, Schwerin 07.09.2015</p> <p>der BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und hat mich mit der Stellungnahme beauftragt. Wie telefonisch besprochen, erhalten Sie die Stellungnahme bis 08.09.2015.</p> <p>Wir möchten folgende Hinweise und Bedenken formulieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im vorliegenden Auszug aus dem alten Landschaftsplan geht hervor, dass im Bereich des Vorhabengebietes neben der Darstellung einer Kleingartenanlage auch eine waldartige Gehölzstruktur und eine Parkanlage sowie angrenzend ein gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet sind. • Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob das gesetzlich geschützte Biotop in das Vorhabengebiet hineinragt. Dies sollte überprüft werden; gegebenenfalls ist das Biotop auch weiterhin als gesetzlich geschützt innerhalb des Vorhabengebietes darzustellen und darf entsprechend nicht bebaut oder verändert werden. • Es ist auch nicht zweifelsfrei erkennbar, ob die grün dargestellten Flächen in- 	<p>Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde beteiligt, es wurden keine Hinweise auf bestehende Biotope im Plangebiet gegeben. Die waldartige Gehölzstruktur befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches, die Parkanlage befindet sich nur im Randbereich des Änderungsgebietes des Landschaftsplanes. Die tatsächliche Nutzung entsprach jedoch nicht einer Parkanlage. Auf der Fläche befanden sich das Vereinshaus der Kleingartenanlage „Frankenweide“ (die zur Kleingartenanlage gehörte) sowie eine Böschung und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH. (s.u.).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>nerhalb des Vorhabengebietes nur die waldartigen Gehölzstrukturen oder auch eine Parkanlage darstellen. Sollte es sich hierbei tatsächlich um eine grünordnerisch festgesetzte Parkanlage handeln, so sprechen wir uns gegen die Änderung des Landschaftsplanes aus. Parkanlagen sind innerhalb einer Stadt wichtige Rückzugsräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und Naherholungsräume für die Anwohner. Sie sind wichtige Elemente für ein erträgliches Stadtklima, da sie Kaltluft produzieren sowie Schatten und Feuchtigkeit im warmen und trockenen Stadtklima erzeugen. Zudem sind die Bäume und Sträucher in einer Parkanlage wichtige Sauerstoffproduzenten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Änderung der aufgegebenen Kleingartenanlage in Baufläche nehmen wir zur Kenntnis. Der Änderung der Grünanlagen (Gehölzstrukturen, Park) in Bauland stehen wir hingegen kritisch gegenüber. • Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) lag uns im Rahmen der Beteiligung am F-Plan (inkl. Landschaftsplan) nicht vor. Wir wurden ebenso am B-Plan (inkl. Grünordnungsplan) beteiligt, hierzu lag uns der AFB von J. Berg (Juni 2015) vor. • Auf Seite 6 zur Erläuterung des Landschaftsplanes heißt es zur Fauna, dass Begehungen von Januar bis März 2015 stattgefunden hätten. Es ist nicht ersichtlich wie viele Begehungen und wann genau (Tag, Tageszeit) sie durchgeführt wurden, um abschätzen zu können, ob diese Begehungen ausreichend waren. • Zur Kartierung von Amphibien ist der gewählte Zeitraum von Januar bis März unpassend. Im AFB heißt es, dass „Amphibien [...] im Untersuchungsraum erwartungsgemäß nicht festgestellt“ wurden. Zu dieser Zeit sind Amphibien inaktiv und in ihren Winterquartieren versteckt. Erst Ende März/Anfang April werden 	<p>Im Randbereich des Änderungsgebietes des Landschaftsplanes befindet sich eine Grünfläche mit der Darstellung „Parkanlage“. Die tatsächliche Nutzung entsprach jedoch nicht einer Parkanlage. Auf der Fläche befanden sich das Vereinshaus der Kleingartenanlage „Frankenweide“ sowie eine Böschung und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH. Inzwischen ist der Teil der Fläche, der zur Kleingartenanlage gehörte, beräumt. Die Darstellung „Parkanlage“ entspricht somit nicht der tatsächlichen Nutzung der Flächen, so dass die Änderung des Landschaftsplanes hier nicht zum Verlust von Grünanlagen oder Teilen einer Parkanlage führt. Die südlich an das Änderungsgebiet angrenzende Teilfläche der „Parkanlage“ ist aufgrund ihres Gehölzbestandes heute als Wald i.S. Landeswaldgesetz eingestuft. Hier befinden sich die Mineralbrunnen der Braumanufaktur. Diese Fläche ist eingezäuntes Privatgelände der Braumanufaktur und einer öffentlichen Nutzung nicht zugänglich. Mit dem nahegelegenen Ufer des Strelasunds und der Waldfläche südlich des Plangebiets sowie durch den hohen Freiflächenanteil der Wohngrundstücke im angrenzenden Bereich ist nach wie vor eine hohe Grünraumausstattung des Gebietes vorhanden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gilt sowohl für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 als auch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei wurden in einer Relevanzbetrachtung alle relevanten Artengruppen betrachtet. Für verbleibende Erkenntnislücken wurde der Worst-Case-Ansatz angewandt. Zum Schutz der Amphibien enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die Planungsebene zur bauleitplanerischen Bewältigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen ist generell die verbindliche Bauleitplanung.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.</p>	<p>Punkt 2.5 der Begründung, Teil 1, und Punkt 3.4 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) werden entsprechend aktualisiert. Punkt 2.1 und 4.1 des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan werden ebenfalls aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
55	<p>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ 11.02.2016</p> <p>im Bereich des geplanten B-Plangebietes liegt ein Gewässer, welches sich derzeit im Anlagenbestand unseres Verbandes befindet. Sollte dem Antrag des Vorhabenträgers auf Entwidmung des Gewässers zugestimmt werden, so wäre der WBV durch die geplante Änderung des F-Planes nicht mehr betroffen. Belange des Verbandes würden dann durch die geplante Bebauung nicht weiter berührt werden.</p> <p>Da das Verfahren jedoch gleichzeitig und unabhängig vom Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, liegt die Entscheidung der unteren Wasserbehörde noch nicht vor.</p> <p>Sollte der geplanten Entwidmung nicht zugestimmt werden, so ist der Graben in seinem Bestand zu sichern und alles ist zu unterlassen, was eine Unterhaltung zukünftig erschweren oder gar unmöglich machen würde.</p> <p>Hinweis: Eine geplante Verrohrung bzw. Umverlegung aus dem Baufeld heraus würde den Tatbestand des Gewässerausbaus erfüllen und bedürfte der Plangenehmigung bzw. Planfeststellung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde fachlich untersucht. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss seines Einzugsgebietes. Die Regenwasserentsorgung im Einzugsgebiet wird neu geordnet. Sie erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Stralsund leitungsgebunden in das Entsorgungnetz der REWA.</p> <p>Die Prüfung der Unterlagen für das Entwidmungsverfahren des Grabens 8/1 wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Mit der Entwidmung dieses Grabens stehen dem mit der Flächennutzungsplanänderung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 verfolgten Erweiterungsvorhaben der Störtebeker Braumanufaktur und damit der Planung keine wasserrechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Punkt 2.5 der Begründung, Teil1, und Punkt 3.4 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) werden entsprechend aktualisiert. Punkt 2.1 und 4.1 des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan werden ebenfalls aktualisiert.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
59	Hansestadt Stralsund, Untere Denkmalschutzbehörde Gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz M-V wird mitgeteilt, dass nach Kenntnis der unteren Denkmalschutzbehörde derzeit keine Bau- und Bodendenkmale im o.g. Gebiet bekannt sind. 29.07.2015	Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. In den Punkt 3.8 - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter - des Umweltberichts wurde diese Information aufgenommen.

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund-
Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee
84- 85-, Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 08.04.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Kluge, Swanhild	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	09.05.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.05.2016	

Sachverhalt:

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH möchte aufgrund der positiven Vertriebsentwicklung die Produktionskapazität erweitern. Da die Flächen auf dem eigenen Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee ausgeschöpft sind, soll auf dem Areal der ehemaligen Kleingartenanlage Frankenweide neu gebaut werden.

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt an der Franzenshöhe, östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Störtebeker Braumanufaktur. Auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage ist ein großer Hallenkomplex als Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage geplant.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 23. Januar 2014 und aufgrund von Planungsänderungen mit einem weiteren Beschluss vom 16. Juli 2015 wurde das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange konnte im August 2015 durchgeführt werden. Die relevanten Stellungnahmen fanden im Entwurf Berücksichtigung. Insbesondere sind die zu erwartenden Emissionen gutachterlich geprüft worden und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im Januar 2016, lag der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 04. Februar bis 04. März 2016 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Planung wird überwiegend zugestimmt. Es wurden Anregungen zum Gewässerstatus des vorhandenen Grabens 8/1, zum Schutz der Kastanienallee am Bergener Weg, zur notwendigen Umverlegung der 110 kV Hochspannungsleitung, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zu den vorhandenen Richtfunkverbindungen und zum Anlagen- und Verkehrslärm vorgetragen.

Lösungsvorschlag:

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Stellungnahmen von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2).

Die Hinweise

des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistung der Bundeswehr, Bonn,
des Bergamtes Stralsund,
des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund,
des Forstamtes Schuenhagen,
der Deutschen Telekom Technik GmbH, Dresden,
des Landesamtes für innere Verwaltung, Schwerin,
des Landkreises Vorpommern-Rügen, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz,
des Landkreises Vorpommern-Rügen, Gesundheitsamt,
der SWS Energie GmbH, Stralsund,
der E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen,
werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten

zu folgen:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie u. Denkmalpflege, Schwerin,
Hauptzollamt, Stralsund,
Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden,
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V,
E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb 110 kV Nord, Demmin,
REWA GmbH, Stralsund,
Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund

teilweise zu folgen:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Naturschutz
NABU Nordvorpommern e. V., Barth,
BUND Landesverband M-V, Schwerin,
Frau Urban, Fam. Hoffmann, Frau Beyer, Herr Katzke, Sassnitzer Weg

nicht zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung,
E-Plus Mobilfunk GmbH, Geschäftsstelle Nord, Hannover

Die beteiligten städtischen Ämter haben der Planung zugestimmt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/konkretes Vorhaben

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist. D. h. gebaut werden dürfen ein Verlade-, Sortier- und Verpackungszentrum, Abfüllanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 soll eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen. Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen von 20,20 m und 27,20 m ü. NHN ergeben sich aus den Gebäudehöhen des Vorhabens. Aufgrund der Gebäudelängen über 50 m soll die abweichende Bauweise gelten.

Für das Brauquartier wurde ein Material- und Farbkonzept erarbeitet, das Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Bestimmend sind die Materialien Backstein, Metall, Beton, Glas, Holz und dementsprechend rote, grauweiß, hellgrau bis anthrazitgraue Farbtöne. Der außergewöhnlichen Größe soll mit grauweißen bis anthrazitgrauen Farbtönen begegnet werden. Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.

2. Erschließung/Baugrund

Das Plangebiet ist von der Bundesstraße (B 96) über die Greifswalder Chaussee gut erreichbar. Straßenseitig wird der neue Komplex an die Franzeshöhe angeschlossen. Die An- und Auslieferung von Material und Waren für den Brauereibetrieb wird dort konzentriert. In die Planung einbezogen wird der Teil der Franzeshöhe, der aufgrund des geplanten Straßenanschlusses des Logistikzentrums verändert werden muss. Die innerbetriebliche Erschließung wird zusätzlich über die private Straße „Brauquartier“ erfolgen.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets. Zur Baufreimachung soll im Gebiet eine vorhandene, öffentliche Schmutzwasserleitung umverlegt (parallel zum Bergener Weg) und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Löschwassermenge für den Grund- und Objektschutz des Vorhabens steht über öffentliche Hydranten zur Verfügung (96 m³/h). Darüber hinaus liegt für den großen Gebäudekomplex, der bauordnungsrechtlich als Sonderbau zu beurteilen ist, ein objektspezifisches Brandschutzkonzept vor. Das Bauvorhaben ist mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr auszustatten. Es sind fünf Brandabschnitte zu bilden und u.a. eine automatische Feuerlöschanlage zu installieren.

Das Verfahren zur Umverlegung der 110 kV Freileitung erfolgte unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Die Umverlegung wurde als unwesentliche Änderung einer bestehenden Stromleitung von der Genehmigungspflicht freigestellt. Zwischen dem Vorhabenträger und der E.DIS AG ist für die Umverlegung der Leitung ein Vertrag geschlossen worden. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen und die Umverlegung soll im Juni 2016 bereits abgeschlossen sein. Damit sind diesbezüglich die Voraussetzungen für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens gegeben. Die neue Leitungsführung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Aufgrund der großen Geländesprünge ist tragfähiger Baugrund entsprechend in unterschiedlichen Tiefen unter Gelände anzutreffen (ca. 2 bis 12 m). Für die Baumaßnahme sind umfangreiche Bodenbewegungen und Bodenaustausch erforderlich (gepl. Geländehöhe ca. 6,7 m ü. NHN). Dies trifft auch für die ca. 2 m dicke Deckschicht zu, die entsprechend der jeweiligen Bodengüte auf dem Areal wieder verbaut werden soll.

Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde fachlich untersucht. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss. Die Prüfung der Unterlagen für das Entwidmungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde konnte mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Damit

stehen keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegen.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grüns. Einzelne Bäume entlang der Franzeshöhe und die Alleebäume am östlich angrenzenden Bergener Weg sollen erhalten bleiben. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch die hohe Versiegelung des Areals werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Im Gebiet sind dazu Baumpflanzungen an der Franzeshöhe sowie Baum- und Heckenpflanzungen parallel zum Bergener Weg vorgesehen. Aufgrund der geplanten, betriebsnotwendigen hohen Versiegelung muss der überwiegende Ausgleich außerhalb des Plangebietes im Ökokonto Bad Sülze erbracht werden.

4. Immissionsschutz

Im Lärmgutachten sind die möglichen Schallemissionen für die geplante Betriebserweiterung einschließlich der bestehenden Brauerei untersucht worden. Der Anlagen-, Lade- und Verkehrslärm wurde erfasst und quantifiziert. Durch die Verlagerung der lauten Betriebsvorgänge in den Hallenkomplex an der Franzeshöhe und bei Betriebseinschränkungen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Geräusche in der Nachbarschaft der Brauerei zu erwarten sind.

Auch die Geruchsemissionen wurden gutachterlich erfasst und bewertet. Es werden durch die Abluft der Abfüllanlage und das Leergutlager betriebstypische Gerüche zu erwarten sein. Die Intensität und die Häufigkeit der Gerüche aus diesen Anlagen sind jedoch in Bezug auf den gesamten Betrieb der Brauerei gering. Durch das Vorhaben ist keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

5. Klimaschutz/Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da mit dem geplanten Vorhaben die Erweiterung und damit der Erhalt des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Standort im Stadtgebiet gesichert werden. Zum Plan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Aufgrund der Größe des Vorhabens werden erhebliche Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild erwartet, welche durch die farbliche Gestaltung und durch Eingrünungen (Baumreihen und Hecken) am Bergener Weg und der Franzeshöhe gemindert werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen, die Natur und das Klima haben wird.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche (Dauerkleingärten) dargestellt. Der FNP wird für die Teilfläche zeitgleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert (16. Änderungsverfahren).

Alternativen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für den geplanten Hallenkomplex für das Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 2 abgewogen.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V 2016, Nr. 2, S. 28 u. 29) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84- 85“ gelegen im Stadtteil Frankensiedlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom April 2016 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht vom April 2016 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten sind entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger, der KONTOR N GmbH & Co.KG zu tragen. Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 10. September 2014 mit Ergänzung vom 11. Dezember 2014 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Bürgerschaft hat am 03. März dem Abschluss des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zugestimmt, der zwischenzeitlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen und notariell beglaubigt wurde. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens in Höhe von ca. 5,5 Mio € einschließlich der Erschließung und der Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Höhe von ca. 1,5 Mio € bis Ende des Jahres 2019. Die Finanzierung der Grünausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Ökokonto „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“ in Höhe von ca. 56 T€ ist ebenfalls im Vertrag geregelt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfremd an die Stadt übergeben.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. vier Monate nach dem Bürgerschaftsbeschluss

(nach Genehmigung der FNP-Änderung)

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

VE 19 Satzungsbeschluss_Planzeichn

VE 19_ Auswertung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



Anlage 1 zum Satzungsbeschluss

Hansestadt Stralsund
Gemarkung Stralsund
Flur 38

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - H 27,20 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter
- Bauweise, Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen
 - festgesetzte Höhe der Oberkante Gelände in m, Bezug NNH

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 19**
Erweiterung der Störtebeker
Braumanufaktur GmbH
HANSESTADT STRALSUND

BAUAMT

Abt. Planung und Denkmalpflege
April 2016

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 der Hansestadt Stralsund
„Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“**

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

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund	19.08.2015 22.02.2016		X X	X X
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Güstrow	28.08.2015	X		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	28.09.2015	X	X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie u. Denkmalpflege, Schwerin	04.09.2015		X	
8	Straßenbauamt Stralsund	28.09.2015	X		
10	Bergamt Stralsund	27.08.2015	X	X	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund	07.08.2015	X	X	
15	Hauptzollamt Stralsund	24.08.2015	X	X	
16	Forstamt Schuenhagen	20.08.2015 08.02.2016	X	X X	X
18	Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden	25.08.2015	X	X	X
19	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schwerin	17.08.2015	X		
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	27.08.2015		X	X

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
21	Landesamt für innere Verwaltung, Schwerin	06.08.2015	X	X	
25	Landkreis Vorpommern-Rügen, Brand- und Katastrophenschutz	01.09.2015 01.03.2016		X X	X
26	Landkreis Vorpommern-Rügen, Gesundheitsamt	01.09.2015 01.03.2016	X	X X	
28	Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung	01.09.2015 01.03.2016		X X	X X
29	Landkreis Vorpommern-Rügen, Städtebau und Planungsrecht	01.09.2015 01.03.2016	X		X
30	Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft	01.09.2015 01.03.2016		X X	X X
	Landkreis Vorpommern-Rügen, Bodenschutz/Altlasten	01.03.2016		X	
	Landkreis Vorpommern-Rügen, Umwelt, Naturschutz	01.09.2015 01.03.2016		X	X X
31	Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	10.08.2015	X		
34	Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen	30.09.2015	X		
35	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	20.08.2015	X		
36	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	17.09.2015	X		
37	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	02.09.2015	X		
39	SWS Energie GmbH, Stralsund	18.08.2015 18.02.2016		X X	X
40	SWS Telneth GmbH, Stralsund	04.08.2015 22.02.2016	X X		
41	E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Demmin	05.08.2015		X	X

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
		02.02.2016		X	X
	E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Bergen	13.08.2015 05.02.2016 05.02.2016	X X	X X X	X
43	REWA GmbH, Stralsund	27.08.2015 02.02.2016/09.03.2016	X X	X X	X
44	SWS Nahverkehr, Stralsund	18.08.2015	X		
45	IHK zu Rostock, Stralsund	27.08.2015	X		
46	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Rostock	28.08.2015	X		
49	NABU Nordvorpommern e.V., Barth	25.08.2015			X
51	BUND Landesverband M-V, Schwerin	07.09.2015		X	X
55	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund	25.08.2015 11.02.2016		X	X X
58	Hansestadt Stralsund, Bauamt, Abt. Bauaufsicht	10.09.2015	X		
59	Hansestadt Stralsund, Bauamt, Abt. Planung u. Denkmalpflege	29.07.2015	X		
67	50Hertz Transmission GmbH, Berlin	03.02.2016	X		
68	E-Plus Mobilfunk GmbH, Geschäftsstelle Nord, Hannover	08.03.2016		X	X
69	Ericsson Services GmbH, Düsseldorf	02.02.2016	X	X	
70	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow	07.03.2016	X		
71	Vodafone GmbH Niederlassung Nord-Ost, Berlin	02.02.2016	X		
72	Vera Urban, Britta Hoffmann und Jens Hoffmann, Stralsund	21.08.2015		X	X
73	Karen Beyer und Torsten Katzke, Stralsund	21.08.2015		X	X

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 der Hansestadt Stralsund
„Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“****Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit****Abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund 22.02.2016</p> <p>1. Naturschutz, Wasser und Boden Die Belange meiner Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden werden durch den vorliegenden Planungsentwurf nicht berührt.</p> <p>2. Immissionsschutz - und Abfallrecht Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz - und Abfallrechts bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der weiteren Bearbeitung der Planung sind jedoch folgende Hinweise zu beachten. In Kapitel 2.1 des Umweltberichts werden folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz ausgewiesen: o Festlegungen zum Immissionsschutz, die unabdingbar zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten (TA Lärm) sind: - 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 Wendepplatzes wieder durch die Halle zurück. - Es findet maximal eine nächtliche Ausfahrt pro Stunde statt. o Maßnahmen zur Vermeidung von maßgeblichen Erschütterungen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden z.T. im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart bzw. sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>- Es sind keine Schwellen im Bereich der betrieblichen Verkehrsflächen insbesondere auch im Bereich der Hallen-Ein- und Ausfahrten zu verwenden.</p> <p>- Die betrieblichen Verkehrsflächen sind mit glatten Fahrbahnbelägen auszuführen.</p> <p>o Empfehlungen zum Schutz vor Lärm- und Licht-Immissionen:</p> <p>- Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,</p> <p>- Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als wirksamer Sicht- und Blendschutz für benachbarte Anwohner.</p> <p>Diese Maßnahmen zum Immissionsschutz sind auch in Kapitel 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan konkret aufzuführen. Da es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltwirkungen handelt, sind sie ebenso im Kapitel 2.12 (Schutzgut Mensch) zu benennen.</p> <p>Es ist darzustellen, wie die Festlegungen zum Betriebsablauf (insbesondere Betriebsverkehr in der Nacht) verbindlich geregelt werden sollen (Genehmigungsaufgaben, städtebaulicher Vertrag o.ä.).</p> <p>Bezüglich des Sicht- und Blendschutzes im Bereich des Wendeplatzes soll geprüft werden, ob ein Schutz nicht nur nach Süden, sondern auch in östlicher Richtung realisierbar ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen im Punkt 2.1 (Schutzgut Mensch) von Teil 2 der Begründung - Umweltbericht - aufgelisteten Maßnahmen werden auch in Punkt 3.8 von Teil 1 der Begründung benannt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die in der Schalltechnischen Untersuchung als notwendig benannte Minderungsmaßnahmen wurden in den Durchführungsvertrag unter § 5a aufgenommen. Dies betrifft u. a. Nutzungsregelungen für die Außenanlagen in der Nacht. Ein Hinweis auf die vertragliche Regelung ist bereits in Punkt 5.1 von Teil 1 der Begründung enthalten. In Punkt 3.8 der Begründung wird ein Verweis auf Punkt 5.1 eingefügt. Weitergehende Auflagen erfolgen ggf. in nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Festgesetzte bzw. zu erhaltende Baumreihen und Hecken sowie die südlich angrenzende, bewaldete und betriebseigene Fläche mit den Brunnenanlage tragen hier bereits zum Sichtschutz bei. Da die Bebauung östlich des Plangebietes deutlich höher gelegen ist als das Plangebiet, sind hier Blendwirkungen unwahrscheinlich.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn</p> <p style="text-align: right;">28.09.2015</p> <p>Die Bundeswehr ist im Bereich Stralsund zwar betroffen (Lv-Radaranlage Putgarten).</p> <p>Wir haben aber keine Bedenken bei Bauhöhen bis zu 30 Meter.</p> <p>Sollten diese Höhe überschritten sein bitte ich um nochmalige Zusendung der Unterlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nur max. Gebäudehöhen von 27,20 m ü NHN vor. Bauhöhen von 30 m über Grund sind im Plangebiet unzulässig.</p>
4	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie u. Denkmalpflege, Schwerin</p> <p style="text-align: right;">04.09.2015</p> <p>durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.</p>	<p>Die Anregung ist berücksichtigt.</p> <p>Der Wortlaut ist im vorhabenbez. Bebauungsplan, Teil B-Text Punkt III Nachrichtliche Übernahmen, Punkt 1 benannt sowie in Punkt 3.10 der Begründung (Teil 1).</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
15	<p>Hauptzollamt Stralsund</p> <p style="text-align: right;">24.08.2015</p> <p>1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>2 Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p>	<p>Die Anregung wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes in der Begründung berücksichtigt. In Punkt 3.11 Teil 1 der Begründung wurde ein Verweis auf das ZollVG eingefügt.</p>
16	<p>Forstamt Schuenhagen</p> <p style="text-align: right;">08.02.2016</p> <p>Den hier vorliegenden Planungsunterlagen im Entwurf wird die forstrechtliche Zustimmung erteilt. Der Geltungsbereich des B-Plans ist ca. 3,7 ha groß und grenzt unmittelbar an das Gelände der Braumanufaktur GmbH an. Mit dem B-Plan wird die planungsrechtliche Umsetzung der notwendigen Erweiterung der Produktionskapazität ermöglicht. In der forstrechtlichen Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans vom 20.08.2015 wurde auf die angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 16/1 und den sich darauf</p>	<p>Die Zustimmung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung (Teil A) ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 Metern, welcher von der südlich angrenzenden Waldfläche ausgeht, nachrichtlich übernommen worden. Der geplante Gebäudekomplex liegt deutlich außerhalb des Waldabstandes.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>ergebenden Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V hingewiesen. In der zu beurteilenden Begründung wurden die vorgetragene forstrechtlichen Belange unter den Abschnitten 2.1 und 3.10 nachrichtlich übernommen und festgeschrieben. In der Planzeichnung zum B-Plan (Teil A) ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 Metern, welcher von der südlich angrenzenden Waldfläche ausgeht, übernommen worden. Das Baufenster (Baugrenze) liegt deutlich außerhalb des Waldabstandes. Innerhalb des Waldabstandsbereiches sind nach derzeitigem Planungsstand keine weiteren baulichen Anlagen nach § 2 oder 3 der Waldabstandsverordnung M-V geplant. Im direkten Geltungsbereich liegen keine Waldflächen.</p>	
18	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden 25.08.2015</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i4 S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: in ihrem Baubereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Anregung wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Bekannter Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen (z. T. außerhalb des Geltungsbereiches).</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist in Ihrem Planungsbereich derzeit nicht geplant. Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Sollte durch den Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der Produktionsstätte an das Telekommunikationslinien gewünscht sein, muss der Antrag separat über die Bauherrenhotline 0800 330 1903 erfolgen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Erschließungsplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>
20	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern</p> <p style="text-align: right;">27.08.2015</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zuständige Behörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p>	<p>Die Anregung wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wurde eine Kampfmittelbelastungsauskunft eingeholt. Nach Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) vom 27.10.2015 sind im Kampfmittelkataster keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel im Plangebiet vorhanden. Dieses wurde in Teil 1, Punkt 2.9 u. Punkt 3.11 der Begründung und in Teil 2 (Umweltbericht), Punkt 2.1 aufgenommen.</p>
25	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen, Brand- und Katastrophenschutz 01.03.2016</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung bitte ich bei der weiteren Planung um Beachtung folgender Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist zu gewährleisten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie über Gebäude bzw. Grundrisse fremder 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie in Punkt 3.4 -Verkehrerschließung – der Begründung Teil 1 erläutert, sind Feuerwehrezufahrten entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden. Die Vergabe von Hausnummern erfolgt in nachgeordneten Verfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Ermittlung der erforderlichen Löschwasserversorgung wurde auf Grundlage der Stellungnahme der Abt. Feuerwehr auf die Industriebauanleitung zurückgegriffen. Diese sieht für Bauvorhaben dieser Größe einen Löschwasserbedarf von 192 cbm/h über die Dauer von zwei Stunden vor. Der „Konzeptionelle Vorentwurf des Brandschutzes für das Bauvorhaben“ (IbBH - Ingenieurgesellschaft für baulichen Brand-</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, ist die Stadt Stralsund verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>schutz und Hochbau GmbH & Co. KG, 16.11.2015, S. 8) sieht eine automatische Löschanlage vor. In diesem Fall verringert sich der Löschwasserbedarf gemäß Punkt 5.1 IndBauR auf 96 cbm/h über einen Zeitraum von einer Stunde. Gem. Auskunft der REWA GmbH vom 09.03.2016 ist der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³ je Stunde für den Grundschutz gesichert. .</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 dargelegt, soll der Grundschutz über die Leitungen der REWA abgedeckt werden, ggf. zusätzlich erforderliches Löschwasser ist durch den Vorhabenträger bereitzustellen.</p>
28	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung 01.03.2016</p> <p>Die Prüfung des o. g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat folgendes ergeben: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung wäre zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Darstellung des Planinhalts von Bauleitplänen gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung). Hinsichtlich des Liegenschaftskatasters wird in § 1 PlanZV lediglich bestimmt, dass sich aus den Planunterlagen (zeichnerische Grundlage) „die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ... ergeben.“ Es ist somit u.a. nicht erforderlich, Grenzpunkte anzugeben und zu differenzieren. Im Zweifelsfall bleibt ein Vergleich mit dem Liegenschaftskataster unbenommen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Benennung des Plangebietes fehlt.</p> <p>In der Begründung ist die Plangrundlage nicht bezeichnet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist benannt durch die Überschrift und die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereiches. Eine Auflistung der Flurstücke für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Begründung vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Plangrundlage ist im Teil B-Text umfassend benannt und im Punkt 3.11 der Begründung Teil 1 erläutert. Einer wiederholenden Bezeichnung in der Begründung bedarf es nicht.</p>
30	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Naturschutz</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p style="text-align: right;">01.03.2016</p> <p>Der Status des Grabens 8/1 wird gegenwärtig in einem Plangenehmigungsverfahren geprüft. Sollte der Graben nicht mehr die Funktion eines Gewässers besitzen, ist dieser durch die untere Wasserbehörde zu entwidmen. Bis zur Endwidmung des Grabens darf dieser nicht überbaut werden.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist, wie im Entwurf festgehalten, laut Abwasserbeseitigungssatzung dem Beseitigungspflichtigen, der Hansestadt Stralsund, zu überlassen. Für das Niederschlagswasser ist die Hansestadt Stralsund ebenso abwasserbeseitigungspflichtig.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde fachlich untersucht. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss seines Einzugsgebietes. Die Regenwasserentsorgung im Einzugsgebiet wird neu geordnet. Sie erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Stralsund leitungsgebunden in das Entsorgungsnetz der REWA. Die Prüfung der Unterlagen für das Entwidmungsverfahren des Grabens 8/1 wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Damit stehen keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegen. Teil 1, Punkte 2.6 und 3.7 sowie Teil 2, Punkt 2.4 der Begründung werden entsprechend aktualisiert. Der Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes wurde in Punkt 2.3 und 4.3 geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 beschrieben, soll die Schmutzwasserentsorgung entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept und der Abwasserentsorgungssatzung der Hansestadt Stralsund erfolgen.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Hier entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 12. Dezember 2011 der Benutzungszwang für das Niederschlagswasser, für das eine Verwertung und/oder eine Versickerung nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf nach § 8 WHG der Erlaubnis durch die Wasserbehörde.</p> <p>Erdaufschlüsse sind nach § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 beschrieben, soll das Regenwasser über eine Leitung der REWA abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Punkt 3.7 der Begründung Teil 1 wird ergänzt.</p>
	<p>Bodenschutz/Altlasten 01.03.2016</p> <p>Die bodenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Planaufstellung im „Teil 2 - Umweltbericht“ auf der Seite 36, unter Pkt. 2.1 „Bodenverunreinigungen“ abgearbeitet.</p> <p>Sollte Aushubboden angetroffen werden, der den Zuordnungswert >Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA20) überschreitet, ist das Bodenmaterial als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und zu entsorgen. Die Entsorgungsnachweise sind beim FD Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Er betrifft die Bauausführung. Punkt 2.1 des Umweltberichts wird ergänzt.</p>
	<p>Naturschutz 01.03.2016</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zu den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet werden bestätigt. Das verbleibende Eingriffsdefizit kann von dem vorgeschlagenen Ökokonto VR 011</p>	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>abgebucht werden. Die Abbuchung hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die erfolgten CEF-Maßnahmen werden bestätigt.</p> <p>In der Festsetzung 5.1 des B-Planes werden Schutzmaßnahmen für eine Baumreihe am Bergener Weg festgelegt. Dabei wird nur auf eine mögliche Oberflächenbefestigung Bezug genommen (Unzulässigkeit von wasser- und luftundurchlässigen Bodenbefestigungen). Diese Festsetzung ist unzureichend für den Schutz von gesetzlich geschützten Alleen und Baumreihen, denn auch wasser- und luftdurchlässige Bodenbefestigungen wären hier nicht zulässig und bedürften einer Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V.</p> <p>Auf Seite 22 der Begründung werden Aussagen zur Begrünung einer möglichen Lärmschutzwand getroffen. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, wo Lärmschutzwände errichtet werden dürfen und ob es dabei zu Konflikten mit bestehender und zu erhaltender Naturausstattung oder mit geplanten Kompensationsmaßnahmen kommen kann.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung im Teil B wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzwänden an der südlichen Wendeanlage besteht nicht. Soweit sie zur Konfliktminderung in Hinblick auf Immissionen dennoch errichtet werden sollen, sind aufgrund der Festsetzungen der Planung Konflikte mit zu erhaltender Naturausstattung oder mit geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen: Gem. textl. Festsetzung 5.1 sind innerhalb der Fläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ Bodenbefestigungen grundsätzlich unzulässig. Auf der Fläche mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Süden des Geltungsbereichs ist gem. textl. Festsetzung 5.2 die nicht zum Anpflanzen von Bäumen genutzte Fläche als Wiesenfläche anzulegen. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (6.1 bis 6.5) sehen die Anlage wasserdurchlässiger Baumscheiben vor, die Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bepflanzungen (7.1 und 7.2) untersagen Flächenverdichtungen und -versiegelungen im Kronentraufbereich der Bäume.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 können in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen nicht eindeutig zugeordnet werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lage der Maßnahmeflächen ist in der Planzeichnung des Grünordnungsplans umgrenzt und wird in den Grünordnerischen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 beschrieben. In der Planzeichnung zum vorhabenbez. Bebauungsplan sind an gleicher Stelle Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt werden. Damit ist eine eindeutige Zuordnung möglich.
41	<p>E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb 110 kV Nord, Demmin 02.02.2016</p> <p>mit o. g. Schreiben fordern Sie uns zu einer Stellungnahme zum Leitungsbestand bezüglich der 110-kV-Leitung in der Stadt Stralsund, Stadtteil Frankensiedlung im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“, begrenzt durch den Bergener Weg, Franzeshöhe und dem Firmengelände der Brauereimanufaktur, auf.</p> <p>Im Bereich der uns übergebenen Unterlagen (Bebauungsplan, Plangebiet) befindet sich eine 110-kV-Freileitung Lüdershagen-Stralsund (HT-0026), die von der E.DIS betrieben wird.</p> <p>Den als Anlage zur Begründung zum Entwurf übergebenen Unterlagen (Übersichtskarte, Grundrisse mit Schnitte und Ansichten, Lageplan Straßenbau, Leitungsplan) konnten wir entnehmen, dass im Plangebiet ein großer Hallenkomplex als Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage geplant ist. Dieser geplante Hallenkomplex befindet sich im Schutzbereich der v. g. 110-kV-Freileitung, insbesondere in dem Freileitungsabschnitt Mast 6-8.</p> <p>Mit unserer Stellungnahme vom 05.08.2015 haben wir Ihnen als Anlage unseren aktuellen 110-kV-Leitungsbestand bereits übergeben (Bestandsplanausschnitt HT-0026 (Mastfelder 6-8)).</p>	<p>Der Leitungsbestand ist in der Planung berücksichtigt. Die Leitung ist in der Planzeichnung als künftig fortfallender Leitungsbestand abgebildet (s.u.).</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>In Ihrem Schreiben informieren Sie weiterhin darüber, dass es beabsichtigt ist, in der v. g. 110-kV-Freileitung, in dem Freileitungsabschnitt Mast 6-8, die Trassenführung zu ändern. Diese Leitungsumverlegung ist allein der Erweiterung des Firmengeländes der Störtebeker Braumanufaktur geschuldet, die selber auch Initiator und Auftraggeber ist.</p> <p>Weitere Anlagen zur Begründung zum Entwurf sind die „Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen“ der E.DIS (Richtlinie) sowie der zukünftige Trassenverlauf (Lageplan) der 110-kV-Leitung Lüdershagen-Stralsund (HT-0026) nach der Leitungsumverlegung.</p> <p>Unter der Voraussetzung eines erfolgreichen Abschlusses der bautechnischen Umsetzung der Leitungsumverlegung kann dem geplanten Bauvorhaben der Störtebeker Braumanufaktur zugestimmt werden.</p> <p>Auf Grund der besonderen Lage des bisherigen und zukünftigen Firmengeländes zur 110-kV-Leitung weisen wir explizit darauf hin, dass bei jeder Art von Baudurchführungen Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Unterschreitung der Schutzabstände (z. B. Einschränkung der Höhe und/oder des Schwenkbereiches beim Einsatz eines Krans) verhindern. Dabei sind im Schutzbereich die Sicherheitsabstände aus dem „Merkblatt für Baufachleute“ zwingend einzuhalten.</p> <p>Die Bestandsplanauskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Das Planverfahren der E.DIS AG zur Umverlegung der Hochspannungsleitung erfolgte unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Die Umverlegung wurde 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. Gemäß Mitteilung der Störtebeker Braumanufaktur vom 10.03.2016 wurde für die Umverlegung der Leitung ein Vertrag mit der E.DIS AG geschlossen, die Umverlegung soll im Juni 2016 abgeschlossen werden. Damit sind die diesbezüglichen Voraussetzungen für den Abschluss des Planverfahrens gegeben. Die Punkte 2.4, 3.5 und 3.11 der Begründung Teil 1 werden entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungsplanung und die Bauausführung. Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachgeordnete Planungen und Verfahren.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
43	<p>REWA GmbH, Stralsund</p> <p style="text-align: right;">02.02.2016</p> <p>gegen den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 unter Einhaltung der in seiner Begründung enthaltenen Festlegungen vom Dezember 2015 bestehen von Seiten der REWA keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden. Der Vorhabenträger hat auf eigene Ver- und Versorgungsleitungen und Anlagen selbst zu achten. Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. Es darf keine Überbauung bestehender privater und öffentlicher Leitungen erfolgen.</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht derzeit ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.</p> <p>Wir liefern Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung des umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen. Beiliegend erhalten Sie den Planauszug mit Eintragung der Standorte der Hydranten. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter o. g. Rufnummer zur Verfügung.</p> <p style="text-align: right;">09.03.2016</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachgeordnete Verfahren und Planungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Formulierung ist in Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 enthalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise auf die AVBWasserV sowie auf die Nutzung der vorhandenen Netze der REWA GmbH zur Löschwasserversorgung sind in Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 enthalten.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>im Umkreis von 300 m des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die eine Löschwassermenge von 96 m³ je Stunde abdecken. In den Planausschnitten betrifft das die Hydranten HST-1225, 0327, 1226, 1343, 0341, 1340, 0328.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Punkt 3.5 der Begründung Teil 1 wird um die Aussage ergänzt, dass die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³ je Stunde für den Grundschutz für das Plangebiet gesichert ist.</p>
49	<p>NABU Nordvorpommern e.V., Barth 25.08.2015</p> <p>dankend für die Beteiligung mit Übersendung der Planunterlagen geben wir im Auftrag des NABU M-V folgende Hinweise ab.</p> <p>1. Der NABU lehnt eine Umwandlung von ökologisch und sozial bedeutsamen Dauerkleingärten bzw. Parkanlage östlich der Störtebeker Braumanufaktur ohne entsprechend gleichartigen Ersatz in Reichweite kleingärtnerischer Nutzer ab. Auch der rechtsgültige Stralsunder F-Plan unterstreicht für dieses Areal eindeutig die für die Anwohner wichtige Bedeutung der innerstädtischen Gartendurchgrünung, die es nicht großzügig für einen 19.530 m² großen gewerblichen Hallenkomplex zu überplanen (beseitigen) gilt. Hier gilt es auch, keine Perspektiven für die Zukunft zu verspielen.</p> <p>Derzeit benennt die Begründung zum B-Plan keine konkreten Kompensationsflächen oder -maßnahmen, sodass zu befürchten ist, dass mit Maßnahme M5 hauptsächlich eine andersartige und eingriffsferne Kompensation erfolgen wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Kleingartenanlage wurde bereits im Dezember 2013 gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins einvernehmlich aufgelöst. Die 58 dem Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V. angehörigen Kleingartenanlagen im Stadtgebiet bieten ausreichende Kapazitäten für eine kleingärtnerische Betätigung in Stralsund. Mit dem nahegelegenen Ufer des Strelasunds und der Fläche der betriebseigenen Brunnenanlagen (Wald) südlich des Plangebiets sowie durch den hohen Freiflächenanteil der Wohngrundstücke im angrenzenden Bereich der Frankensiedlung ist nach wie vor eine hohe Grünraumausstattung des Stadtteils vorhanden. Aufgrund der notwendigen engen funktional-räumlichen Beziehung zwischen dem Betriebsstandort der Brauerei und der Erweiterung der Produktionsanlagen besteht zum Standort der angrenzenden ehemaligen Kleingartenanlage keine Alternative. Durch Wahl des räumlichen Geltungsbereiches angrenzend an bestehende gewerbliche Bauflächen können Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden werden.</p> <p>Die Anregung wurde schon im Entwurf berücksichtigt. Wie aus der Begründung (u.a. Punkt 4.2 im Teil 1) hervorgeht, kann der Kompensationsbedarf nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden, so dass der Restbedarf über die Inanspruch-</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Maßnahmen M1 (parkartige Grünfläche, 2.250 m²), M2 (Hecke, 539 m²), M3 (Reihenpflanzung von 16/22 Bäumen) und M4 (Anpflanzung von 12 Einzelbäumen) erreichen lediglich 3.717 KFÄ (m²) von 22.651 KFÄ (m²).</p> <p>2. Für die Kompensation des geplanten Eingriffs "Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH" kann auch kein Ersatz in Geld geleistet oder ein anerkanntes Ökokonto beansprucht werden, da Ersatzzahlungen und Ökokonten auf den Regelungen der §§ 15, 16 BNatSchG beruhen, die gemäß § 18 BNatSchG „Verhältnis zum Baurecht“ auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und während der Planaufstellung nach § 33 BauGB nicht anzuwenden sind.</p> <p>3. Im Geltungsbereich des B-Plan umsetzbare Kompensationsmaßnahmen sollten zwecks durchgängigen Blühaspekten und maximalen Anreicherung von Massenblüchern wie Weiß- und Rotklee (entsprechend der kleingärtnerischen Vornutzung) eine gezielte Aushagerung des Bodens und keinesfalls Düngung oder Aufbringung nährstoffreichen Humusboden beinhalten. Neben der "Regelsaatgutmischung" RSM 8.1 ist flächenweise Klee gras für ergiebige Blühaspekte ein zeitgemäßes Entwick-</p>	<p>nahme eines Ökokontos ausgeglichen wird. Gem. § 200a Satz 2 BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich mit der Maßgabe, dass dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein muss.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sie entspricht nicht der Rechtslage: Gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft „auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, ... soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist“ (vgl. § 200a Satz 2 BauGB). Damit sind Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb der Gemeinde zulässig. § 9 Abs. 1a BauGB bestimmt, dass die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. § 13 BNatSchG, der als Möglichkeit auch Ersatz in Geld vorsieht, bleibt unberührt. Somit kommen als Möglichkeiten des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem Ausgleich am Ort des Eingriffs und dem Ausgleich an anderer Stelle auch Ökokonten und Ersatzzahlungen in Betracht.</p> <p>In ihrer Stellungnahme vom 01.03.2016 bestätigt die Untere Naturschutzbehörde die vorgelegten Unterlagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und zur Abbuchung des verbleibenden Eingriffsdefizits von einem Ökokonto.</p> <p>Die Anregung wurde bereits im Entwurf teilweise berücksichtigt. Die Rasensaatgutmischung RSM 8.1 enthält einen Kräuteranteil von 30% aus 25 verschiedenen Arten, so dass der Blühaspekt berücksichtigt ist. Klee gras ist eine Ackerfuttermischung für die Landwirtschaft und für den innerstädtischen Standort nicht geeignet. Hinsichtlich des Verzichts auf Düngung wurden Teil B - Text und Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Im Grünordnungsplan wurden die Grün-</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	lungsziel. Dies ist noch im Textteil B festzusetzen.	ordnerische Festsetzung Nr. 1.1, im Erläuterungsbericht Punkt 5.6 und 6.1. ergänzt.
51	<p>BUND Landesverband M-V, Schwerin</p> <p style="text-align: right;">07.09.2015</p> <p>der BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und hat mich mit der Stellungnahme beauftragt. Ein Antrag auf Fristverlängerung wurde gestellt.</p> <p>Wir möchten folgende Hinweise und Bedenken formulieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) lag uns vor. • Laut AFB haben Begehungen von Januar bis März 2015 stattgefunden. Es ist nicht ersichtlich wie viele Begehungen und wann genau (Tag, Tageszeit) sie durchgeführt wurden, um abschätzen zu können, ob diese Begehungen ausreichend waren. <ul style="list-style-type: none"> • Zur Kartierung von Amphibien ist der gewählte Zeitraum von Januar bis März unpassend. Im AFB heißt es, dass „Amphibien [...] im Untersuchungsraum erwartungsgemäß nicht festgestellt“ wurden. Zu dieser Zeit sind Amphibien inaktiv und in ihren Winterquartieren versteckt. Erst Ende März/Anfang April werden sie wieder aktiv und beginnen ihre Frühjahrswanderung. Die Kartierung der Amphibien ist äußerst mangelhaft durchgeführt worden und sollte wiederholt werden im Zeitraum von Ende März bis Ende August. • Generell ist der gewählte Zeitraum von Januar bis März für die Kartierung von Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien) unzureichend und bildet nicht das gesamte Spektrum der Artenvorkommen bzw. -vielfalt ab. Die 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln, potentielle Quartiere an Gebäuden und Besiedlungshinweise (z. B. Kotspu- ren) sowie Hinweise auf xylobionte Käferarten (Mulmhöhlen) ermittelt. Die Unters- suchung diente zur Beurteilung, ob Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten anhand der Biotopausstattung möglich sind. Es handelt sich somit um die Suche nach indirekten Nachweisen zu Vorkommen geschützter Arten, die zur Untermauerung einer Potentialeinschätzung dienen. Die Untersuchungen wurden an zwei Tagen bei Tageslicht durchgeführt, wobei an einem Tag vor Ort ca. zwei Stunden, an einem weiteren Tag ca. vier Stunden Bearbeitungszeit investiert wurden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der zur Verfügung stehende Be- arbeitungszeitraum für viele Arterfassungen nicht geeignet ist, wurden auch keine direkten Arterfassungen durchgeführt. Daher wurden erwartungsgemäß u.a. keine Amphibien festgestellt. Da der zur Verfügung stehende Bearbeitungszeitraum für viele Arterfassungen nicht geeignet ist, wurde auf Grundlage der Biotopausstattung und der Untersuchung des Plangebietes eine Potentialeinschätzung durchgeführt. Ein potenzielles Art-Vorkommen wird angenommen, wenn ein Vorkommen im Un- tersuchungsraum möglich ist, d. h. wenn ein Vorkommen nicht sicher auszuschlie- ßen ist und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbrei- tung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich ist (vgl. FROELICH & SPORBECK 2010). Es handelt sich hier um eine Potenzialanalyse mit „Worst-Case-Ansatz“, die</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Untersuchungen im AFB sollten auch über die Sommermonate bis in den Herbst hinein durchgeführt werden, so wie es der Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck, 2010) vorsieht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Artengruppe der Reptilien wurde im AFB nicht betrachtet, dies sollte nachgeholt werden. • Zum Schutz der Alleebäume am Bergener Weg sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 einzuhalten. Die Wurzeln der Alleebäume sind mit einem Wurzelvorhang gemäß RAS-LP 4 zu schützen. • Dem Biotopverlust bzw. der Biotopbeeinträchtigung durch Vollversiegelung des Bodens im südlichen Bereich des Vorhabengebietes sehen wir sehr kritisch. Dies beruht auf dem Landschaftsplan, der derzeit geändert werden soll. Im alten Landschaftsplan wird in diesem Bereich eine Parkanlage mit waldartigen Gehölzstrukturen dargestellt, was unserer Ansicht nach für ein gutes Stadtklima und zur Naherholung erhalten bleiben bzw. entwickelt werden sollte. 	<p>i.d.R. bei verbleibenden Erkenntnislücken angewendet wird. Grundsätzlich dürfen gem. Entscheidung des BVerwG A 14/07 vom 09.07 2008 bei verbleibenden Erkenntnislücken „Worst-Case -Betrachtungen“ angestellt werden (siehe FROELICH & SPORBECK 2010). Da Amphibien im Plangebiet gem. AFB wahrscheinlich sind, wurden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V3 (Gehölzrodungen nur im Winter) und V4 (Amphibienschutzzäune um Baugruben) in den AFB und aufgenommen, um einer möglichen Gefährdung vorzubeugen (siehe auch unter Teil B, IV Hinweise, Punkt 5).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Artengruppe der Reptilien wurde im AFB in der Relevanzprüfung betrachtet. Die Relevanzprüfung ist Teil der Potentialanalyse. Vorkommen von Reptilien wurden auf Grund der ungeeigneten Biotopausstattung ausgeschlossen.</p> <p>Die Anregung wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. So wird auf den Alleenschutz im Teil B - Text des Bebauungsplans in Punkt IV. - Hinweise -, der Begründung Teil 1 in Punkt 3.11 hingewiesen. Im Grünordnungsplan wurde Hinweis 1, im Erläuterungsbericht Punkt 6.4 ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Landschaftsplan sieht für den Randbereich des Plangebietes bisher eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vor. Die tatsächliche Nutzung entsprach jedoch nicht einer Parkanlage. Auf der Fläche befanden sich das Vereinshaus der Kleingartenanlage „Frankenweide“ sowie eine Böschung und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH. Inzwischen ist der Teil der Fläche, der zur Kleingartenanlage gehörte, bebaut. Die Darstellung „Parkanlage“ entspricht somit nicht der tatsächlichen Nutzung der Flächen, so dass die Änderung des Landschaftsplanes hier nicht zum Verlust von Grünanlagen oder Teilen einer Parkanlage führt. Die südlich an das Änderungsgebiet angrenzende Teilfläche der „Parkanlage“ ist aufgrund ihres Gehölzbestandes heute als Wald i.S. Landeswald-</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.	<p>gesetz eingestuft. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima. Hier befinden sich die Mineralbrunnen der Braumanufaktur. Diese Fläche ist eingezäuntes Privatgelände der Braumanufaktur und einer öffentlichen Nutzung nicht zugänglich. Mit dem nahegelegenen Ufer des Strelasunds und der Waldfläche südlich des Plangebietes sowie durch den hohen Freiflächenanteil der Wohngrundstücke im angrenzenden Bereich ist nach wie vor eine hohe Grünraumausstattung des Gebietes vorhanden.</p> <p>Durch die Wahl des räumlichen Geltungsbereiches angrenzend an bestehende gewerbliche Bauflächen können ein erhöhter Erschließungsaufwand an anderer Stelle und Versiegelung auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Grundstücken vermieden werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
55	<p>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund</p> <p style="text-align: right;">11.02.2016</p> <p>im Bereich des geplanten B-Plangebietes liegt ein Gewässer, welches sich derzeit im Anlagenbestand unseres Verbandes befindet. Vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung der zuständigen unteren Wasserbehörde des LK VR im Rahmen des laufenden Plangenehmigungsverfahrens wird darauf hingewiesen, dass zum Nachteil von Ober- bzw. Unterliegern eine Veränderung des Wasserabflusses unzulässig ist (§ 37 WHG).</p> <p>Sollte dem Antrag des Vorhabenträgers auf Entwidmung des Gewässers zugestimmt werden, so wäre der WBV durch die geplante Erweiterung der Braumanufaktur nicht mehr betroffen.</p> <p>Belange des Verbandes würden dann durch die geplante Bebauung nicht weiter</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde fachlich untersucht. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss seines Einzugsgebietes. Die Regenwasserentsorgung im Einzugsgebiet wird neu geordnet. Sie erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Stralsund leitungsgebunden in das Entsorgungsnetz der REWA. Die Prüfung der Unterlagen für das Entwidmungsverfahren des Grabens 8/1 bei der Unteren Wasserbehörde wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Damit stehen keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegen. Teil 1, Punkte 2.6 und 3.7 sowie Teil 2, Punkt 2.4 der Begründung werden entsprechend aktualisiert. Der</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>berührt werden. Da das Verfahren jedoch gleichzeitig und nicht vor dem B-Planverfahren durchgeführt wird, liegt die Entscheidung der unteren Wasserbehörde noch nicht vor. Sollte der geplanten Entwidmung nicht zugestimmt werden, so ist der Graben in seinem Bestand zu sichern und alles ist zu unterlassen, was eine Unterhaltung zukünftig erschweren oder gar unmöglich machen würde. Eine geplante Verrohrung bzw. Umverlegung aus dem Baufeld heraus würde den Tatbestand des Gewässer- ausbaus erfüllen und bedürfte der Plangenehmigung bzw. Planfeststellung.</p>	<p>Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes wurde in Punkt 2.3 und 4.3 geändert.</p>
68	<p>E-Plus Mobilfunk GmbH, Geschäftsstelle Nord, Hannover 08.03.2016</p> <p>aus Sicht der E-Plus Mobilfunk GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen zwei unserer Richtfunkverbindungen hindurch. - um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse 11939083 und 11EM0068 (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhe nicht überschreiten: Link 11939083 bzw. 11EM0068 <ul style="list-style-type: none"> • max. Bauhöhe 30 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite). - zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die schwarzen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Mobilfunk GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefónica Germany, werden aber in der Belange-Liste nicht 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 27,20 m über NHN. Das entspricht einer Höhe von 20,50 m ü. Gelände. Die angegebene max. Bauhöhe von 30 m ü. Gelände wird deutlich unterschritten. Somit ist hinsichtlich der festgesetzten Bebauungshöhen kein Konflikt zu erwarten.</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan																																																								
	<p>aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.</p> <p>Es gelten folgende Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie:</p> <table border="1" data-bbox="248 467 1133 600"> <thead> <tr> <th>Richtfunk- verbindung</th> <th colspan="3">A-Standort in WGS84</th> <th>Höhen Fußpunkt ü. Meer</th> <th>Antenne ü. Grund</th> <th>Gesamt</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11EM0068</td> <td>54</td> <td>17</td> <td>14,86</td> <td>11</td> <td>86,8</td> <td>97,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13</td> <td>4</td> <td>58,51</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>11939083 siehe 11EM0068</p> <table border="1" data-bbox="248 671 1133 804"> <thead> <tr> <th>Richtfunk- verbindung</th> <th colspan="3">B-Standort in WGS84</th> <th>Höhen Fußpunkt ü. Meer</th> <th>Antenne ü. Grund</th> <th>Gesamt</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11EM0068</td> <td>54</td> <td>21</td> <td>37,02</td> <td>4</td> <td>41,5</td> <td>45,5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13</td> <td>17</td> <td>36,8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>11939083 siehe 11EM0068</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p>	Richtfunk- verbindung	A-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt		Grad	Min	Sek				11EM0068	54	17	14,86	11	86,8	97,8		13	4	58,51				Richtfunk- verbindung	B-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt		Grad	Min	Sek				11EM0068	54	21	37,02	4	41,5	45,5		13	17	36,8				<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Höhe von Baukränen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dies ist in der Genehmigungs-/Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Einwander macht nicht geltend, dass er mit dem Betrieb der Richtfunkstecken öffentliche bzw. hoheitliche Aufgaben wahrnimmt. Da es sich um unternehmerische Tätigkeit handelt, wird keine Eintragung in die Planunterlagen vorgenommen.</p>
Richtfunk- verbindung	A-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt																																																				
	Grad	Min	Sek																																																							
11EM0068	54	17	14,86	11	86,8	97,8																																																				
	13	4	58,51																																																							
Richtfunk- verbindung	B-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt																																																				
	Grad	Min	Sek																																																							
11EM0068	54	21	37,02	4	41,5	45,5																																																				
	13	17	36,8																																																							

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
72	<p>Vera Urban, Britta Hoffmann und Jens Hoffmann, Stralsund, Sassnitzer Weg 37</p> <p style="text-align: right;">21.08.2015</p> <p>Wir nehmen Bezug auf unser Gespräch mit Frau Gessert am 11.08.2015 zum v. g. Vorhaben. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir Ihnen nachfolgend unsere Bedenken mitteilen: Wir befürchten eine hohe Lärmbelästigung durch die Anlieferung von Leergut tagsüber und vor allem nachts sowie bei ungünstiger Windrichtung. Unserer Meinung nach ist die geplante Lärmschutzwand in Höhe von 2,50m zu niedrig, da die Höhe eines LKWs deutlich darüber liegt. Derzeit ist eine Lärmbelästigung durch das laute Hupen der LKWs (vorwiegend nachts) vorhanden, obwohl die jetzige Zufahrt viel weiter von unseren Grundstücken entfernt liegt und noch durch das vorhandene Parkgelände getrennt wird. Im Übrigen ist für uns nicht eindeutig ersichtlich, wie viele LKWs den ausgewiesenen Wendehammer benutzen.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir den weiteren Wertverfall unserer Grundstücke befürchten, da wir in unserem unmittelbaren Wohnumfeld bereits den Strafvollzug, die Umnutzung des ehemaligen Lehrlingswohnheimes in einen offenen Strafvollzug, die zeitweise starke Geruchsbelästigung durch die Kläranlage der REWA und letztlich die Ansiedlung der jährlich zunehmenden Krähenester im Brauereipark hinnehmen müssen.</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zur Prüfung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Auswirkungen des Vorhabens - insbesondere die vorgesehenen Lkw-Fahrten im Plangebiet wurden untersucht. Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden die gesetzlichen Vorgaben nicht überschreiten und entsprechend ergibt sich aus der geplanten Nutzung des Gebäudekomplexes mit den Außenanlagen kein Erfordernis zur Errichtung einer Schallschutzwand. Der derzeit im Außengelände der Brauerei stattfindende Lieferverkehr wird zum großen Teil in das neue Gebäude verlagert. Damit ist eine Reduzierung des Anlagen- und Fahrzeuglärms zu erwarten. Die Nachtfahrten der Lastkraftwagen im Außengelände, insbesondere auf dem südlichen Betriebshof werden beschränkt (ein LKW pro Stunde). Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Der Einsatz von Warnzeichen (wie Hupsignalen) richtet sich nach § 16 der Straßenverkehrsordnung (StVO). Ein Verstoß gegen diese Norm ist nach § 49 Abs. 1 Nr. 16 StVO eine Ordnungswidrigkeit und nicht Gegenstand dieser Planung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist es, mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Interessenausgleich zwischen den von der Planung Betroffenen und dem Vorhabenträger zu schaffen. Es wird durch die Planung keine unzumutbare Situation der Nutzung der Grundstücke im südöstlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiet Sassnitzer Weg, wie in Hinblick auf Immissionen, Verschattung oder bedrängende Wirkung hergestellt. In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird daher dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhabens, das der Sicherung und Stärkung der mit-</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>telständischen Wirtschaft dient, der Vorrang gegenüber privaten Interessen im Zusammenhang eines dargelegten befürchteten weiteren Wertverfalls gegeben.</p>
73	<p>Karen Beyer und Torsten Katzke, Stralsund, Sassnitzer Weg 38</p> <p style="text-align: right;">21.08.2015</p> <p>Wir nehmen Bezug auf unser Gespräch mit Frau Gessert am 11.08.2015 zum v. g. Vorhaben. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir Ihnen nachfolgend unsere Bedenken mitteilen: Wir befürchten eine hohe Lärmbelästigung durch die Anlieferung von Leergut tagsüber und vor allem nachts sowie bei ungünstiger Windrichtung. Unserer Meinung nach ist die geplante Lärmschutzwand in Höhe von 2,50m zu niedrig, da die Höhe eines LKWs deutlich darüber liegt. Derzeit ist eine Lärmbelästigung durch das laute Hupen der LKWs (vorwiegend nachts) vorhanden, obwohl die jetzige Zufahrt viel weiter von unseren Grundstücken entfernt liegt und noch durch das vorhandene Parkgelände getrennt wird. Im Übrigen ist für uns nicht eindeutig ersichtlich, wie viele LKWs den ausgewiesenen Wendehammer benutzen.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir den weiteren Wertverfall unserer Grundstücke befürchten, da wir in unserem unmittelbaren Wohnumfeld bereits den Strafvollzug, die Umnutzung des ehemaligen Lehrlingswohnheimes in einen offenen Strafvollzug, die zeitweise starke Geruchsbelästigung durch die Kläranlage der REWA und letztlich die Ansiedlung der jährlich zunehmenden Krähenester im Brauereipark hinnehmen müssen.</p>	<p>Der Anregung teilweise wurde gefolgt. Zur Prüfung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Auswirkungen des Vorhabens - insbesondere die vorgesehenen Lkw-Fahrten im Plangebiet wurden untersucht. Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden die gesetzlichen Vorgaben nicht überschreiten und entsprechend ergibt sich aus der geplanten Nutzung des Gebäudekomplexes mit den Außenanlagen kein Erfordernis zur Errichtung einer Schallschutzwand. Der derzeit im Außengelände der Brauerei stattfindende Lieferverkehr wird zum großen Teil in das neue Gebäude verlagert. Damit ist eine Reduzierung des Anlagen- und Fahrzeuglärms zu erwarten. Die Nachtfahrten der Lastkraftwagen im Außengelände, insbesondere auf dem südlichen Betriebshof werden beschränkt (ein LKW pro Stunde). Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Der Einsatz von Warnzeichen (wie Hupsignalen) richtet sich nach § 16 der Straßenverkehrsordnung (StVO). Ein Verstoß gegen diese Norm ist nach § 49 Abs. 1 Nr. 16 StVO eine Ordnungswidrigkeit und nicht Gegenstand dieser Planung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist es, mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Interessenausgleich zwischen den von der Planung Betroffenen und dem Vorhabenträger zu schaffen. Es wird durch die Planung keine unzumutbare Situation der Nutzung der Grundstücke im südöstlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiet Sassnitzer Weg, wie in Hinblick auf Immissionen, Verschattung oder bedrängende Wirkung hergestellt. In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7</p>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Öffentlichkeit Datum des Schreibens	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		BauGB wird daher dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhabens, das der Sicherung und Stärkung der mittelständischen Wirtschaft dient, der Vorrang gegenüber privaten Interessen im Zusammenhang eines dargelegten befürchteten weiteren Wertverfalls gegeben.

Titel: Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der wasserseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund (Schwedenschanze - ehemaliger Militärhafen)

Federführung: 60.6 Abt. Straßen und Stadtgrün	Datum: 21.04.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Bogusch, Stephan Pergande, Claus	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.04.2016	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	24.05.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.05.2016	
Bürgerschaft	09.06.2016	

Sachverhalt:

Gegenstand dieser Vorlage ist der Städtebauliche Vertrag zur Sicherung der wasserseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund im Bereich des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze.

Grundlage dieses Vertrages ist der Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 17.09.2015 (Beschluss-Nr.: 2015-VI-07-0267), wonach der Investor in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten ist, im vorgenannten Gebiet die hafenseitige Erschließung nach Maßgabe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund vorzunehmen.

Der Investor Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Fred Muhsal und Frank Thiele, verpflichtet sich, im vorgenannten Bereich einen Sportboothafen mit ca. 100 Bootsliegeplätzen, maximal 200 Bootsliegeplätze, zu errichten. Der Sportboothafen wird mit Steganlagen und verschiedenen Einrichtungen zur Versorgung und Entsorgung ausgestattet werden. Das Betreten durch die Allgemeinheit entlang der Uferkante des Strelasundes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 wird durch den Investor zeitlich unbegrenzt gewährleistet.

Zudem beabsichtigt der Investor, landseitig Wohngebäude und Ferienwohnungen zu errichten. Diesbezüglich wird die Hansestadt Stralsund mit dem Investor einen gesonderten Vertrag abschließen.

Lösungsvorschlag:

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages sollte zugestimmt werden, um die Verwirklichung des Gesamtvorhabens hinsichtlich der wasserseitigen und landseitigen

Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund zu ermöglichen.

Alternativen: Die Ablehnung des Abschlusses des Vertrages würde die städtebauliche Entwicklung im vorgenannten Bereich erheblich beeinträchtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der wasserseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Schwedenschanze – ehemaliger Militärhafen) zwischen der Hansestadt Stralsund und der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH gemäß Anlage vom 18.04.2016 zu.

Finanzierung:

Der Investor trägt die Kosten des Vorhabens.

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

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:

Der Vertrag wird unverzüglich nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund abgeschlossen.

Zuständig: Bauamt

Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag Hafen Schwedenschanze

Anlage 2-Lageplan Variante 1

Anlage 3-Lageplan Variante 2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.3

Städtebaulicher Vertrag (Stand: 18.04.2016)

zwischen

der Hansestadt Stralsund,

vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch den Leiter der Abteilung Straßen und Stadtgrün des
Bauamtes, Herrn Stephan Bogusch,
dienstansässig: Lindenstraße 136, 18435 Stralsund,

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH,

diese vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Fred Muhsal und
Herrn Frank Thiele,
geschäftsansässig Lindenallee 41, 18437 Stralsund,

nachfolgend „**Investor**“ genannt

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat mit Beschluss vom 17.09.2015, Beschluss-Nr. 2015—VI-07-0267 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“ für den Teilbereich, der landseitig als sonstiges Sondergebiet SO 1, Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ festgesetzt ist, zu ändern. Das Änderungsgebiet umfasst die ca. 1,7 ha große Landfläche des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze. Diese wird begrenzt im Osten durch den Strelasund, im Süden und Norden durch den städtischen Uferstreifen und im Westen durch das Gelände des Berufsförderungswerkes Stralsund und der Fachhochschule Stralsund. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 77/5 bis 77/14, 23/32, 23/35 (anteilig), 23/41, 23/42, 23/43 (anteilig), 23/49 und 80 der Flur 2 in der Gemarkung Stralsund

Das wesentliche Planungsziel der Änderung ist es, das Spektrum der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im landseitigen Sondergebiet SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ um die Wohn- und Ferienwohnnutzung zu erweitern und so eine ganzjährige Nutzung des Hafensareals zu erreichen. Der Investor plant, den alten Militärhafen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 38 zu einem neuen Sportboothafen auszubauen, der in der ersten Ausbaustufe über ca. 100 Liegeplätze für Sportboote verfügt. Die Obergrenze der Liegeplätze kann auf Wunsch des Investors auf maximal 200 Liegeplätze erweitert werden. Zwischen dem Investor und der Hansestadt Stralsund besteht Einigkeit darüber, dass die Entwicklung der landseitigen Flächen des Sondergebietes SO 1 und die Entwicklung der wasserseitigen Hafenanlagen des Sondergebietes 1 in einem engen zeitlichen Zusammenhang durchzuführen sind.

Dieser Vertrag beinhaltet die dazu erforderlichen Regelungen und dient somit der Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 17.09.2015.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund („Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“);
- 2; der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund („Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“);
3. Projektskizze der AIU Stralsund GmbH zum Hafenausbau (Variante ca. 100 Boots Liegeplätze – 1. Ausbaustufe) und Projektskizze der AIU Stralsund GmbH zum Hafenausbau für 200 Liegeplätze (2. Ausbaustufe);

§ 3 Grundstückssituation

1. Der Investor hat im Jahr 2014 die für die landseitigen Baumaßnahmen notwendigen Flächen von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund erworben.
2. Die Stadt beabsichtigt, bestimmte in ihrem Eigentum befindliche Grundstücke, welche der Investor zur Verwirklichung seines Projektes benötigt, diesem zur Verfügung zu stellen.
3. Ein Vertreter des Investors hat am 15. Mai 2015 beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Referat Seeverkehr und Hafenlogistikwirtschaft) einen Antrag auf unentgeltliche Übertragung der Wasserflächen gestellt. Eine Entscheidung des Ministeriums steht noch aus.
4. Von den gemäß B-Plan Nr. 38 den externen Kompensationsmaßnahmen für die wasserseitigen Eingriffe zugeordneten Grundstücken am Nordwestufer des Deviner Sees befinden sich folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Devin, in städtischem Eigentum: 130 bis 140; die Flurstücke 141, 142/1, 143/1, 143/2, 144, 145 und 146 stehen in kirchlichem Eigentum.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Der Investor verpflichtet sich zum Bau und zum anschließenden Betrieb eines neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Bootsliegendeplätzen nach Maßgabe dieses Vertrages innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund.

Zur Absicherung der übernommenen Bauverpflichtung wird der Investor unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund für die landseitige Bebauung eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche Bankbürgschaft einer westeuropäischen Großbank in Höhe von 300.000,00 EURO (in Worten: dreihunderttausend EURO) bei der Hansestadt Stralsund hinterlegen.

Diese Vertragserfüllungsbürgschaft wird auf einen Betrag von 200.000,00 EURO (in Worten: zweihunderttausend EURO) reduziert, sobald der Investor den Bauantrag mit genehmigungsfähigen Unterlagen für die baulichen Anlagen des Sportboothafens bei der zuständigen Behörde eingereicht hat. Die Stadt verpflichtet sich, die für die Minderung der Bürgschaft erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Bürgschaft wird an den Investor vollständig zurückgegeben, sobald mit dem Bau des Sportboothafens begonnen wird.

Für den Fall, dass der Investor nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Frist mit dem Bau des Sportboothafens beginnt, ist die Stadt berechtigt, diese Maßnahmen selbst auf eigene Kosten, aber unter Inanspruchnahme der Bürgschaft durchzuführen. Eine über die Bürgschaftssumme hinausgehende Inanspruchnahme des Investors erfolgt nicht.

Der Investor wird dazu auf seine Kosten die erforderlichen Planungsleistungen erbringen und die notwendigen behördlichen Erlaubnisse/Genehmigungen einholen.

-

§ 5 Beginn der Ausführung

Der Investor beabsichtigt, im Jahr 2017 mit dem Bau des Sportboothafens zu beginnen und die Fertigstellung dieser Anlage bis zum Ende des Jahres 2019 zu vollenden.

§ 6 Art und Umfang der Leistungen zur wasserseitigen Erschließung

Der Investor verpflichtet sich zur Erbringung folgender Leistungen:

1. tatsächliche und rechtliche Bereitstellung der erforderlichen Grundstücksflächen für den Hafenausbau und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen; dies schließt auch die Finanzierung eventueller Entschädigungen für abzulösende Nutzungen ein;

2. Baufeldfreimachung unter Rückbau der noch bestehenden Steganlagen und die Freilegung der Flächen;

3. Herstellung eines Durchströmungshafens mit ca. 100 Bootsliegeplätzen für Sportboote unter Berücksichtigung von Bootslängen zwischen acht und fünfzehn Metern; dabei soll es sich zur Hälfte um Anwohnerliegeplätze und zur Hälfte um Liegeplätze handeln, welche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen;

4. Ausstattung der Liegeplätze mit Anschlüssen für Trinkwasser und Strom;

5. Errichtung von Duschräumen mit Toiletten für die Hafennutzung;

6. Einrichtung und Betrieb eines Servicestützpunktes für Sportboote, welcher insbesondere folgende Leistungsangebote umfasst: Reparaturen von Booten, Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung von Bootsabwässern, Bootsabfällen und Betriebsstoffen der Boote, Einkaufsmöglichkeit, Information zum Fahrtrevier, Abfallentsorgung, Übernahme der Straßenreinigung, des Winterdienstes und der Verkehrssicherungspflicht im Hafenbereich;

7. Einstellung und Finanzierung der Stelle eines Hafenmeisters/einer Hafenmeisterin für den Sportboothafen;

8. Herstellung einer insektenfreundlichen Beleuchtung für den Sportboothafen;

9. Aufrechterhaltung des Betriebes des Sportboothafens für die Dauer von mindestens zehn Jahren nach dessen Fertigstellung einschließlich Durchführung der Straßenreinigung und des Winterdienstes sowie Übernahme der Verkehrssicherungspflicht im Hafenbereich;

10. Gewährleistung von üblichen Betriebszeiten des Hafens jährlich im Zeitraum von Anfang April bis Ende Oktober;

11. Mit den Mietern / Nutzern der Liegeplätze werden in den entsprechenden Nutzungsvereinbarungen separate Regelungen zur Zufahrt und Befahrbarkeit des Sportboothafens getroffen. Eine Verpflichtung der Stadt gegenüber dem Investor zur Beseitigung von Versandungen im Wasserbereich besteht nicht. Diesbezügliche Zahlungen der Stadt an den Investor werden ausgeschlossen;

12. der zeitlich unbegrenzten Gewährleistung des Betretens durch die Allgemeinheit entlang der Uferkante des Strelasundes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 bzw. des künftigen Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund, wobei die Breite des Bereiches für die Öffentlichkeit stets mindestens drei Meter betragen muss; auf Verlangen der Stadt wird der Investor unentgeltlich eine entsprechende dingliche Sicherung zugunsten der Stadt bestellen;

13. Ausführungsplanung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die wasserseitigen Eingriffe nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund und Finanzierung des Ablösebetrages für die Entwicklungspflege hinsichtlich dieser Maßnahmen sowie die Durchführung von Artenschutzmaßnahmen, welche zur Errichtung und zum Betrieb des Sportbootshafens erforderlich sind;

diesbezüglich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Oberhalb der Uferböschung ist ein uferparalleler Streifen zwischen Ackergrenze und 17 Meter landeinwärts festzulegender Grenze aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Auf 15 % der Fläche sind gruppenweise Gehölzpflanzungen aus 70 % Sträuchern (2x verpflanzt, 60 bis 100 cm) und 30 % Heistern (2x verpflanzt, 150 bis 200 cm) anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 0,75 qm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zum Schutz der Maßnahmen ist zum Acker hin zunächst ein Pflanzzaun, später eine Grenze aus Feldsteinen oder Pfählen zu setzen;

14. Beseitigung von etwaigen Bodenverunreinigungen, Altlasten und Munitionsresten, soweit diese zur Errichtung und zum sicheren Betrieb des Sportboothafens notwendig ist;

15. die Katastervermessung der Ausgleichsflächen, die Grundbuchberichtigung entsprechend der neuen Aufteilung der Grundstücke, die Grenzfeststellung und Schlussvermessung mit nachträglicher Abmarkung der Ausgleichsflächen.

§ 7 Abnahme und Übernahme der Leistungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen

1. Die Abnahme der Ausgleichsflächen gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt (Bauamt, Abteilung Straßen und Stadtgrün) gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Veranlassung des Investors, wenn die Fertigstellungspflege nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ordnungsgemäß erfolgt ist. Daran schließt sich die dreijährige Entwicklungspflege nach den einschlägigen DIN-Vorschriften durch den Investor auf seine Kosten an.

2. Dazu zeigt der Investor der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen und Flächen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetag auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der schriftlichen Anzeige fest.

3. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges der Mängelbeseitigung der Leistungen gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

4. Nach der Abnahme und der dreijährigen Entwicklungspflege werden die Flächen mit den vom Vorhabenträger durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages vom Vorhabenträger auf der Grundlage des Übergabe-/Übernahmeprotokolls an die Stadt übergeben. Die Stadt übernimmt die tatsächliche Sachherrschaft hinsichtlich dieser Flächen und wird den Ablösebetrag für die Entwicklungspflege in Höhe von insgesamt 40.000,-- EURO (in Worten: vierzigtausend EURO) aufwenden, um die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dauerhaft sicherzustellen.

§ 8 Kostentragung

Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Kosten für die Erbringung der Leistungen nach § 6 dieses Vertrages zu tragen.

§ 9 Kündigung

(1) Der Investor und die Stadt sind berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

(2) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären.

(3) Im Falle der Kündigung werden die Vertragsparteien wechselseitig auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen im Hinblick auf den von ihnen bisher getätigten Aufwand und im Hinblick auf Folgekosten absehen.

§ 10 Rechtsnachfolge

(1) Der Investor verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, die Verwirklichung des mit diesem Vertrag vereinbarten Vorhabens einem Dritten zu übertragen.

(2) Der gegenwärtige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Gerichtsstand und Erfüllungsort

(1) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien, soweit zulässig, die Zuständigkeit des Landgerichts Stralsund.

(2) Erfüllungsort ist Stralsund.

§ 12 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden.

§ 13 Wirksamkeit des Vertrages

Für die Wirksamkeit dieses Vertrages bedarf es eines zustimmenden Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund.

Der Vertrag wird 15 Tage nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund wirksam, spätestens nach Abschluss des Widerspruchs- und Beanstandungsverfahrens nach § 33 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Sollte der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund nicht gefasst werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.

(2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt, können ebenfalls Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

(3) Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

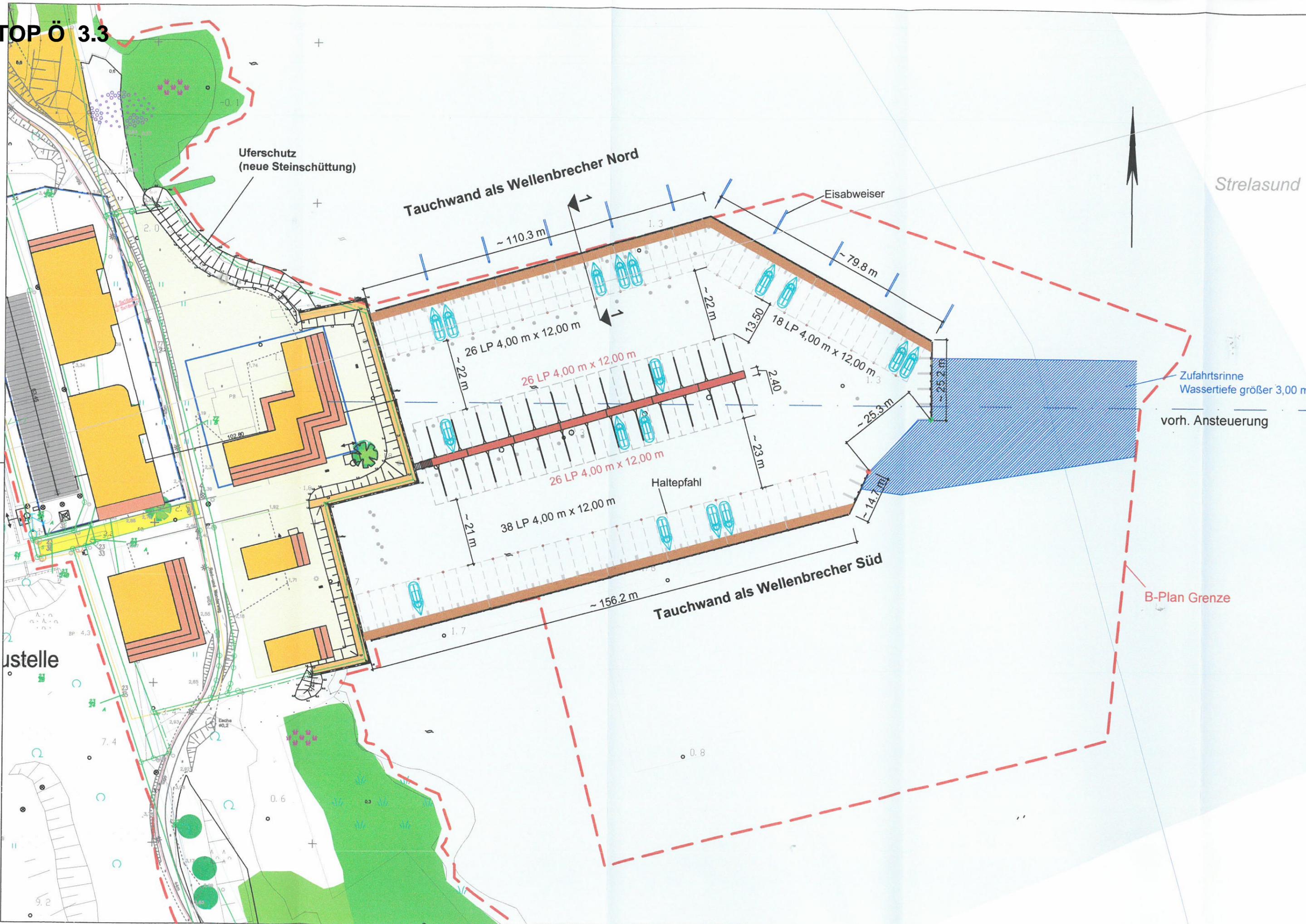
(4) Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

Stralsund,
für die Hansestadt Stralsund

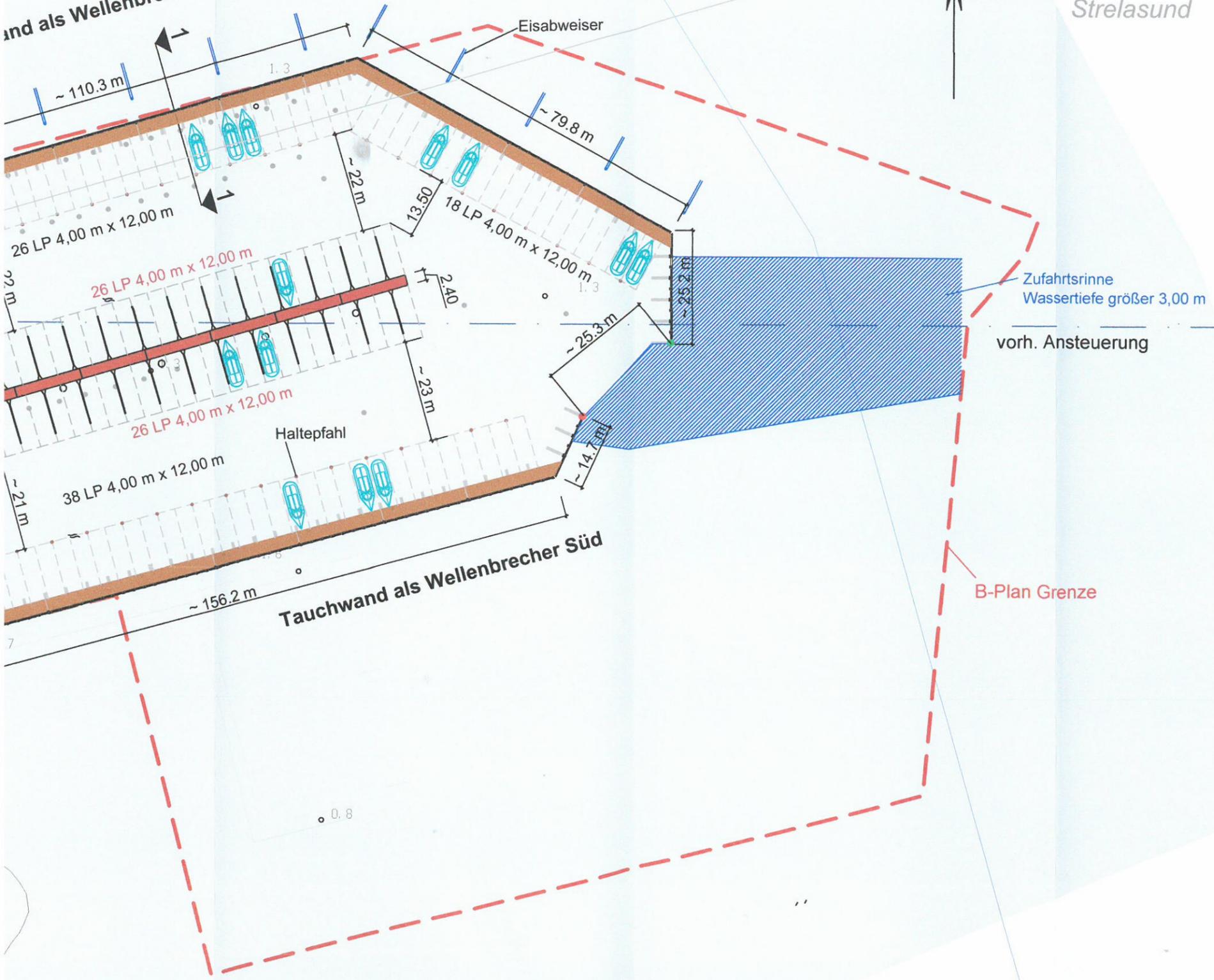
Stralsund,
für den Investor
Ostsee-Stralsund-Appartement
GmbH

Stephan Bogusch L.S.

Fred Muhsal Frank Thiele



und als Wellenbrecher Nord



Strelasund

Legende - Neubau:

-  Schwimmsteg 2,40 m breit (1. Ausbaustufe)
-  mögliche Bebauung (externe Studie)

Anzahl Bootslicheplätze (Größe 4,00 m x 12,00 m)

Grundvariante -	nördlicher Wellenbrecher	26 LP
	südlicher Wellenbrecher	18 LP
1. Ausbaustufe -	Mittelsteg	38 LP
		52 LP

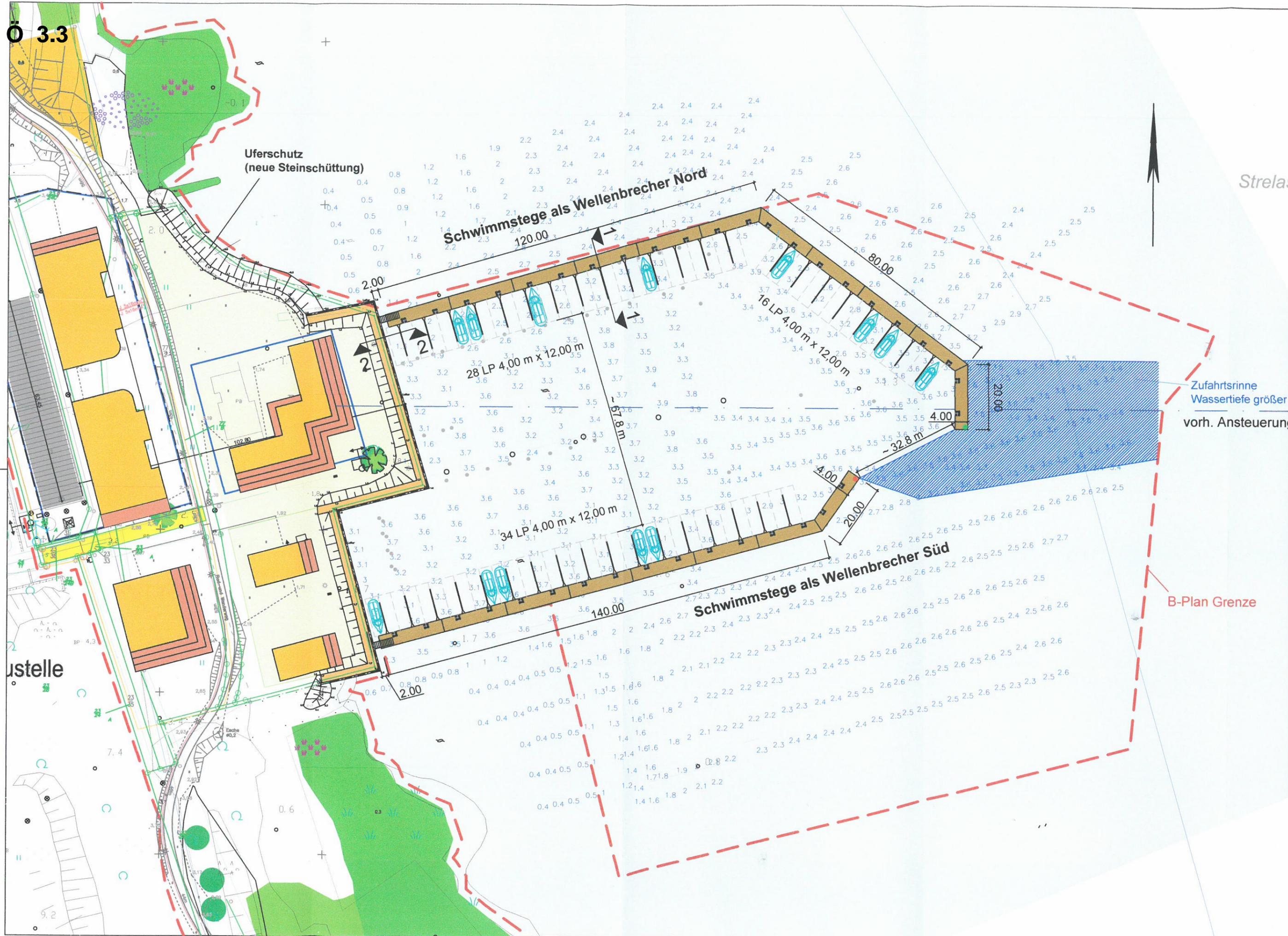
Gesamt 134 LP

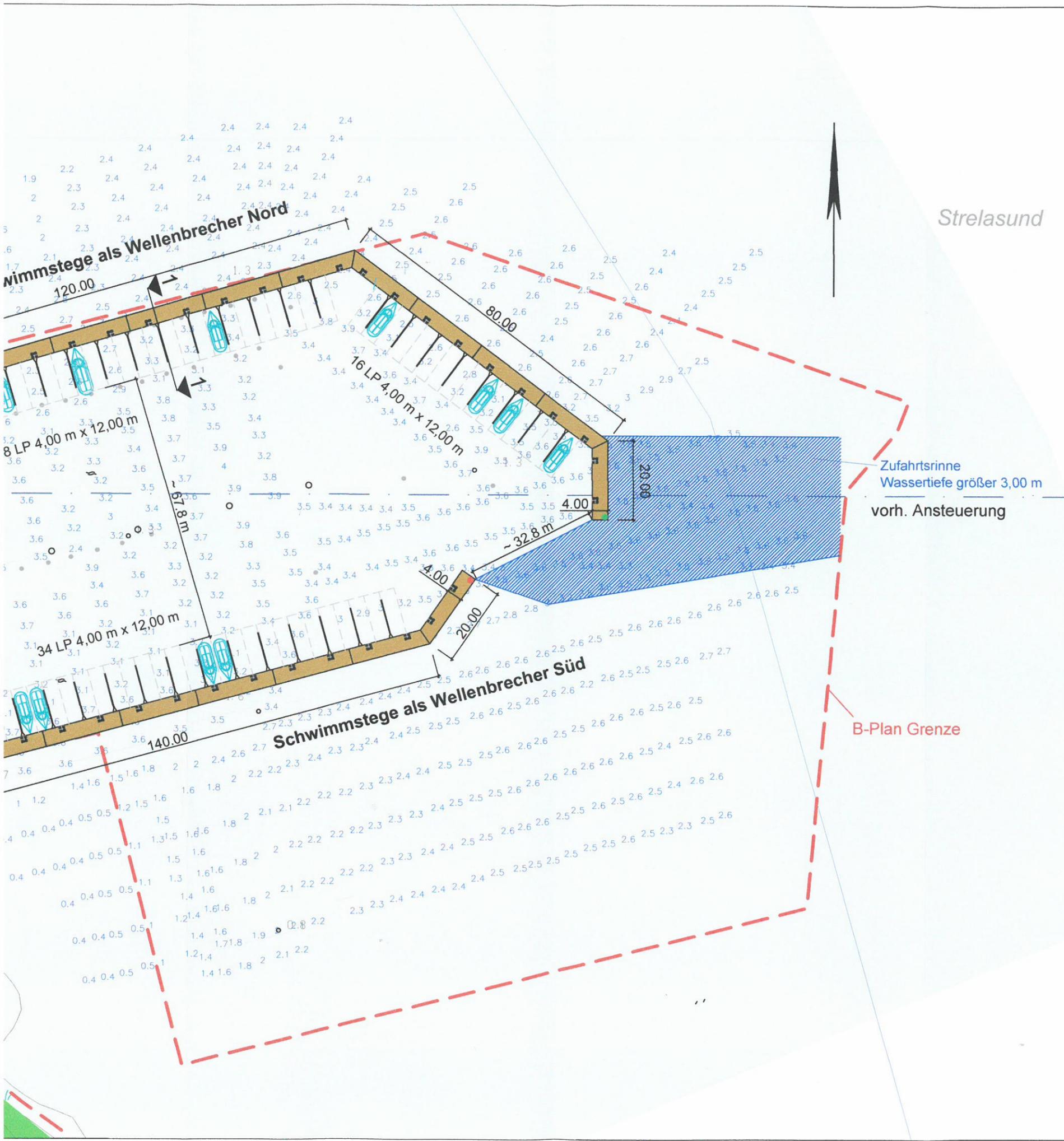
Hierzu gehören Blatt-Nr.:

V 102 - Lageplan Variante 1

V 103 - Schnitt Variante 1

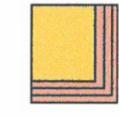
Vervielfältigungen nur mit Genehmigung der Verfasser. Es gilt das UrhG in seiner jeweils aktuellen Fassung.		Phase	Vorplanung
Projekt		Blattnummer	V 104
Wassersporthafen Schwedenschanze		Fachbereich	Wasserbau
Titel		Proj.-Nr.	836.0.093.
Variante 1 - 1. Ausbaustufe		Maßstab	1 : 1000
Lageplan		Datum	März 2016
Bauherr		Gez.	Straubel
Ostsee-Stralsund-Appartment GmbH		Architekt/Ing.	Straubel
Lindenallee 41		QP	Erlor, M.
18437 Stralsund		 Architekten- und Ingenieurunion Stralsund GmbH <small>AIU Stralsund GmbH Carl-Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund Telefon 03831 256-9 Telefax 03831 256-555 www.aiu.de mail: info@aiu.de</small>	





Strelasund

Legende - Neubau:



mögliche Bebauung (externe Studie)

Anzahl Bootsliegeplätze (Größe 4,00 m x 12,00 m)

Grundvariante -	nördlicher Wellenbrecher	28 LP
	südlicher Wellenbrecher	34 LP
	Gesamt	78 LP

Hierzu gehören Blatt-Nr.:
 V 106 - Schnitt Variante 2
 V 107 - Lageplan Variante 2 - 1. Ausbaustufe

Vervielfältigungen nur mit Genehmigung der Verfasser. Es gilt das UrhG in seiner jeweils aktuellen Fassung.		Phase	Vorplanung
Projekt		Blattnummer	V 105
		Fachbereich	Wasserbau
Titel		Proj.-Nr.	836.0.093.
		Maßstab	1 : 1000
		Datum	März 2016
Bauherr		Gez.	Straubel
		Architekt/Ing.	Straubel
		QP	Erlor, M.
Planung	Architekten- und Ingenieurunion Stralsund GmbH		AIU Stralsund GmbH Carl-Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund Telefon 03831 256-9 Telefax 03831 256-555 www.aiu.de mail: info@aiu.de