

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	
Bürgerschaft	09.06.2016	

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:

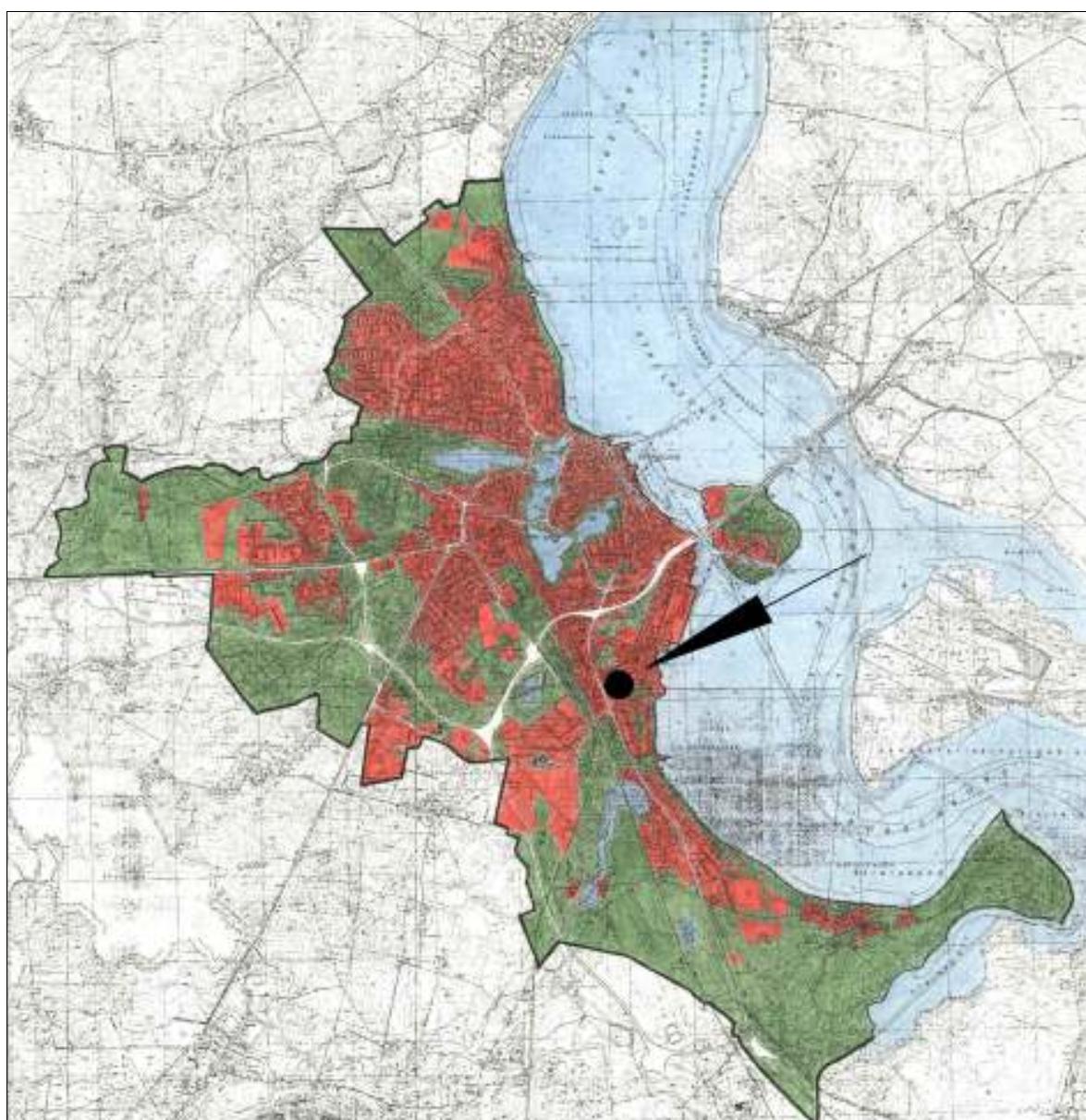
Termin: Einreichen zur Genehmigung nach Wirksamkeit des
Bürgerschaftsbeschlusses
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

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 Franzeshöhe bis zum Bergener Weg. Es befindet sich ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt.

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

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Landesraumentwicklungsprogramm 2005

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

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

Für die Planung gelten insbesondere folgende landesplanerische Vorgaben:

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

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

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

Landschaftsplan

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

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

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

Westlich des Plangebietes grenzt die Störtebeker Braumanufaktur an, im Norden die Straße 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 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 „Franzeshöhe“ und Gleisanlagen der DB AG, im Nordosten der Maritime Gewerbepark Franzeshöhe, im Osten Wohngebäude sowie die Justizvollzugsanstalt Stralsund und im Süden eine parkartige Grünanlage der Braumanufaktur sowie weiterführend die Frankensiedlung, eine ausgedehnte Einfamilienhaussiedlung.

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

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

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

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

1.2 Art des Vorhabens und Darstellung

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

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

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

1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Für den Änderungsbereich des FNP ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

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

An der Straße „Am Bergener Weg“ befindet sich eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe aus Roßkastanien. Die Baumreihe befindet sich nicht im Änderungsbereich; nur der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe der Bäume liegt teilweise im B-Plangebiet. Diese geringe Betroffenheit ist für die Darstellung im FNP unbeachtlich.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP)

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

Artenschutz

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

- Im Gehölzbestand konnten Höhlungen festgestellt werden, in einer der Höhlungen wurde Vogelkot gefunden, die restlichen Höhlungen wiesen keine Anzeichen einer Bewohnung durch Fledermäuse oder xylobionte Käferarten auf.
- Die an den Bäumen und Lauben der Kleingartenanlage installierten Nistkästen wurden genutzt.
- Für Baum- und Gebüsch- sowie Nischen- und Höhlenbrüter ist das Plangebiet ein potentieller Lebensraum, teilweise wurden sie im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.
- Die Biotopflächen stellen einen geeigneten Lebensraum für Laubfrosch, Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte dar. Es gibt jedoch keine geeigneten Laichgewässer. Sowohl der Grasfrosch als auch die Erdkröte zählen zu den Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie.

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

Biotoptypen

Im Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans kamen folgende bestandsprägende Biotoptypen vor:

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

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

Die als Parkanlage im Landschaftsplan dargestellte Fläche südlich des Geltungsbereichs kann als strukturarme Parkanlage gewertet werden. Sie ist heute als Wald i.S. Landeswaldgesetz M-V eingestuft, steht im Eigentum der Braumanufaktur, beherbergt die Mineralbrunnen und ist deshalb eingezäunt. Innerhalb des Änderungsbereichs entsprach die Nutzung als Fläche für das Vereinshaus der Kleingartensparte, Böschung und Lagerfläche der Störtebeker Brauerei Manufaktur nicht der Darstellung im Landschaftsplan.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen führt zum Verlust von Biotoptypen.

Die konkrete Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19. Dieser legt auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang sowie die dafür in Betracht kommenden Standorte fest. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde ermittelt, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft der Ausgleich eines Kompensationsflächenäquivalents von rd. 22.477 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.

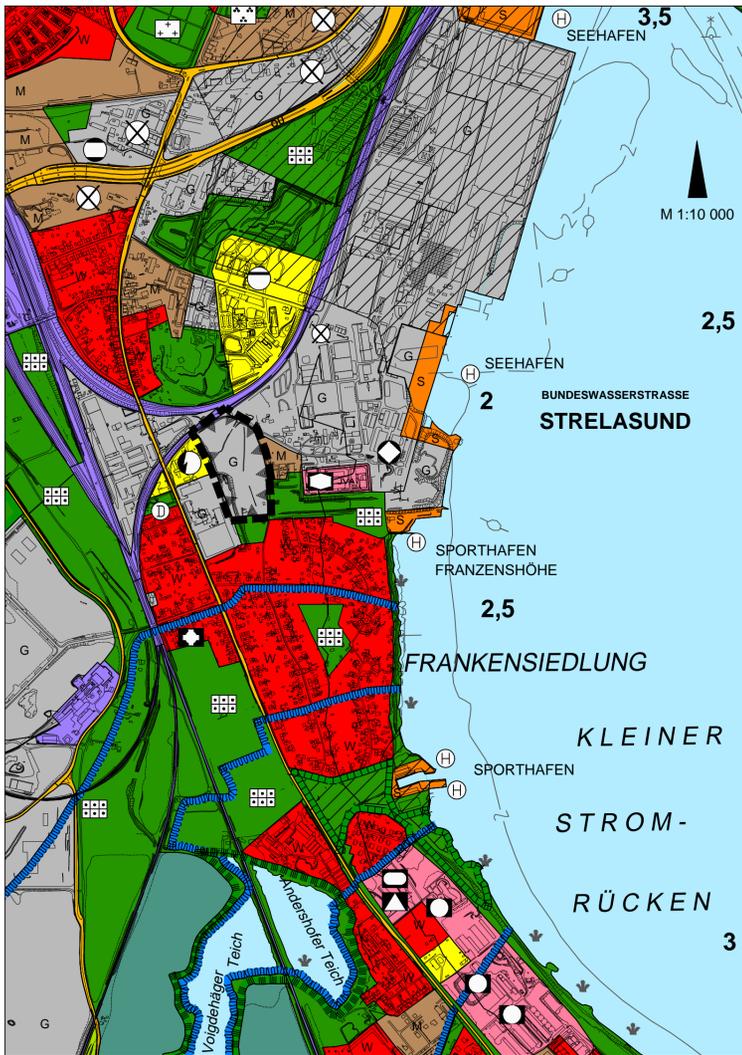
Nationale und internationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen überwiegend außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Hansestadt Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



NEU

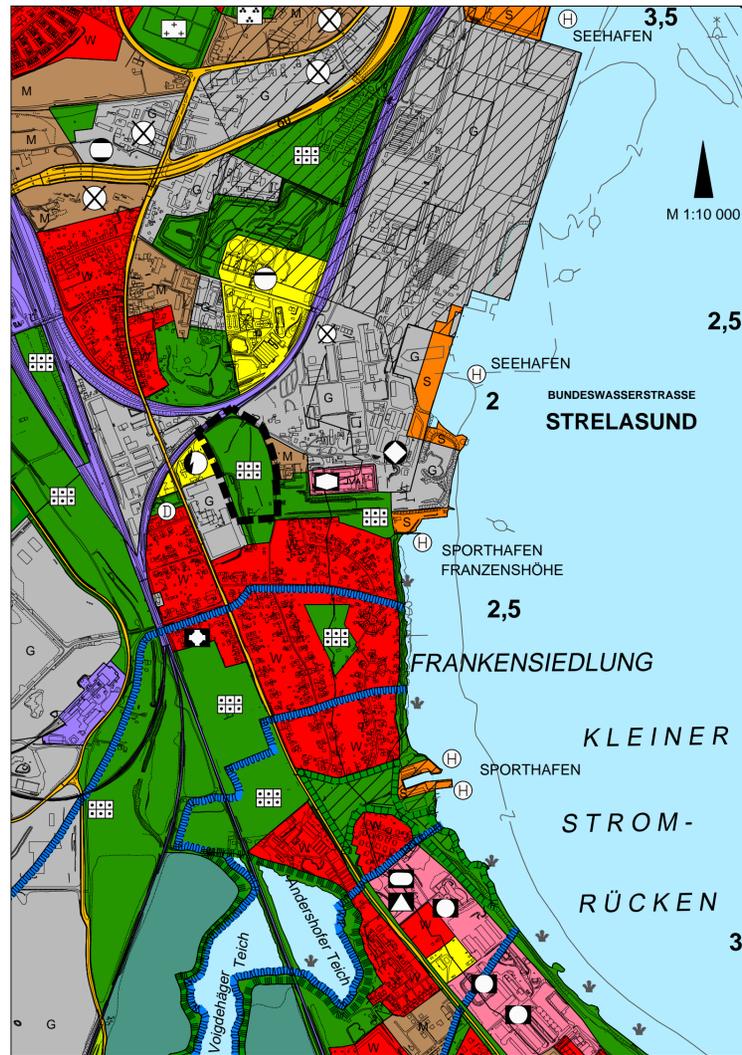
16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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 VERSORGENGSANLAGEN** (§ 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**
- ZWECKBESTIMMUNG: DAUERKLEINGÄRTEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 16. ÄNDERUNG**



ALT

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1999

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 VERSORGENGSANLAGEN** (§ 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**
- ZWECKBESTIMMUNG: DAUERKLEINGÄRTEN**
- 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 Flächennutzungsplanes mit Begründung und den Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und der Entwurf zur Änderung des dem Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanes mit der Begründung und die Änderung des dem Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

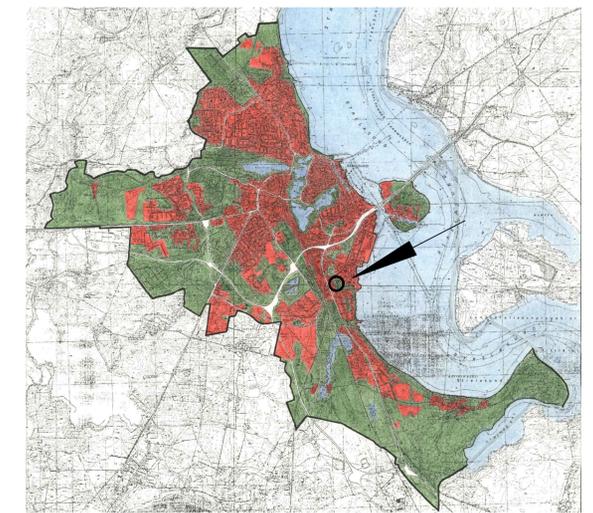
12. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ im Stadtteil Frankensiedlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt 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 Flächennutzungsplanes 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

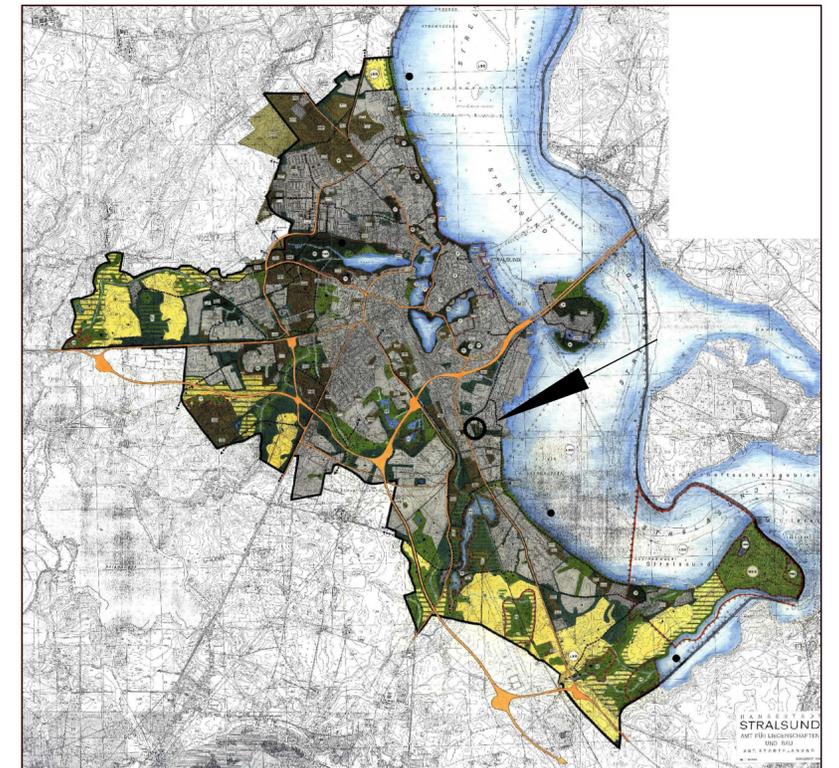
ZEICHENERKLÄRUNG

-  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 Frankensiedlung

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 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.

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 leitungsggebunden in das Entsorgungssystem der REWA.

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

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
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
	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
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 Grundschutz für das Änderungsgebiet gesichert ist.</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.

TOP Ö 12.2

**Auszug aus der Niederschrift
über die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
am 26.05.2016**

Zu TOP : 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

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zu der Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0009/2016 gemäß
Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 31.05.2016

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 Mai 2016

Anlage 2-Lageplan Variante 1

Anlage 3-Lageplan Variante 2

Protokollauszug BUStA 26.05.2016 B 0016/2016

Protokollauszug FVA 24.05.2016 B 0016/2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 12.3

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 wasserseitige 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 Abnahmetermin 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.

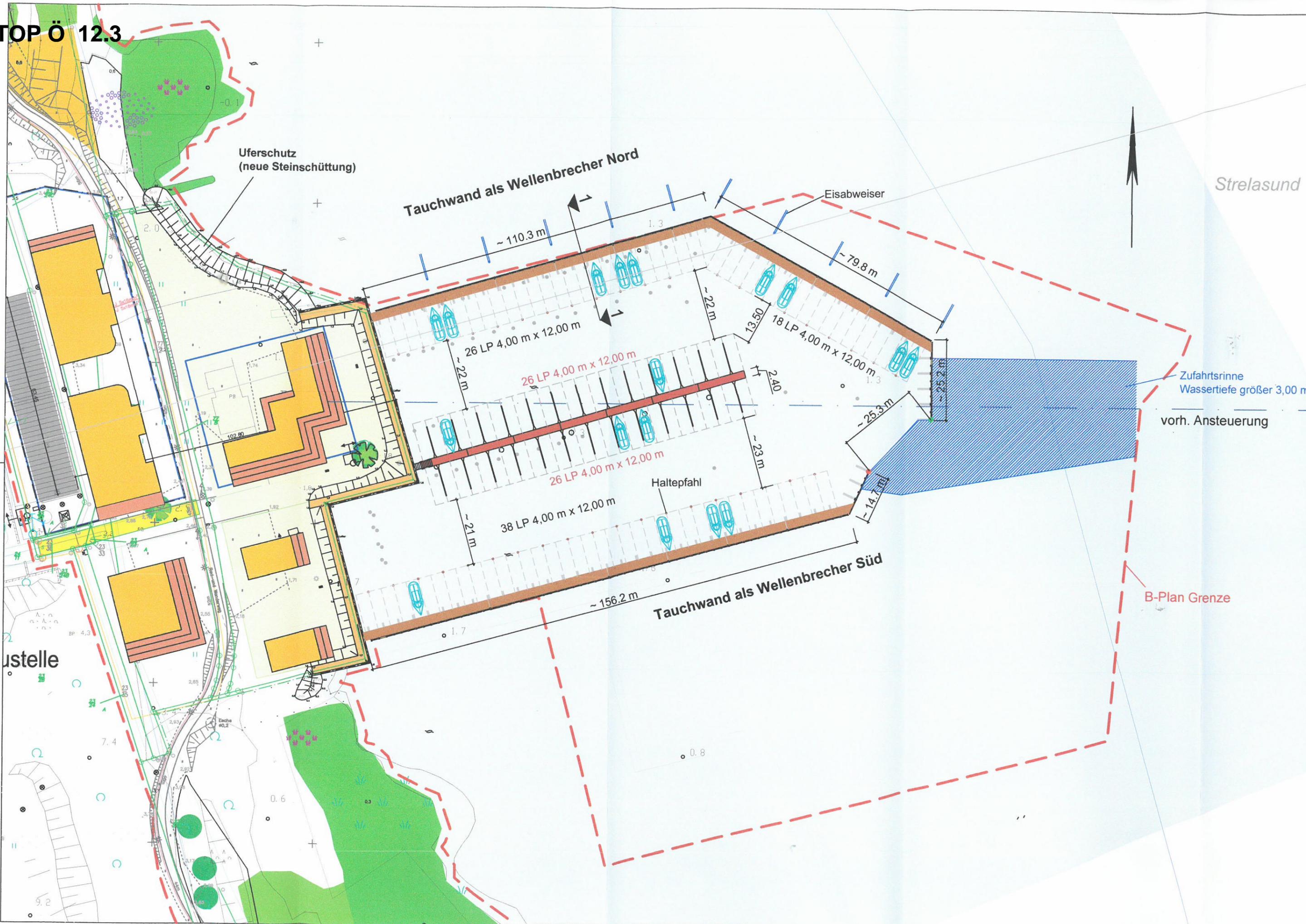
(4) Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

Stralsund,
für die Hansestadt Stralsund

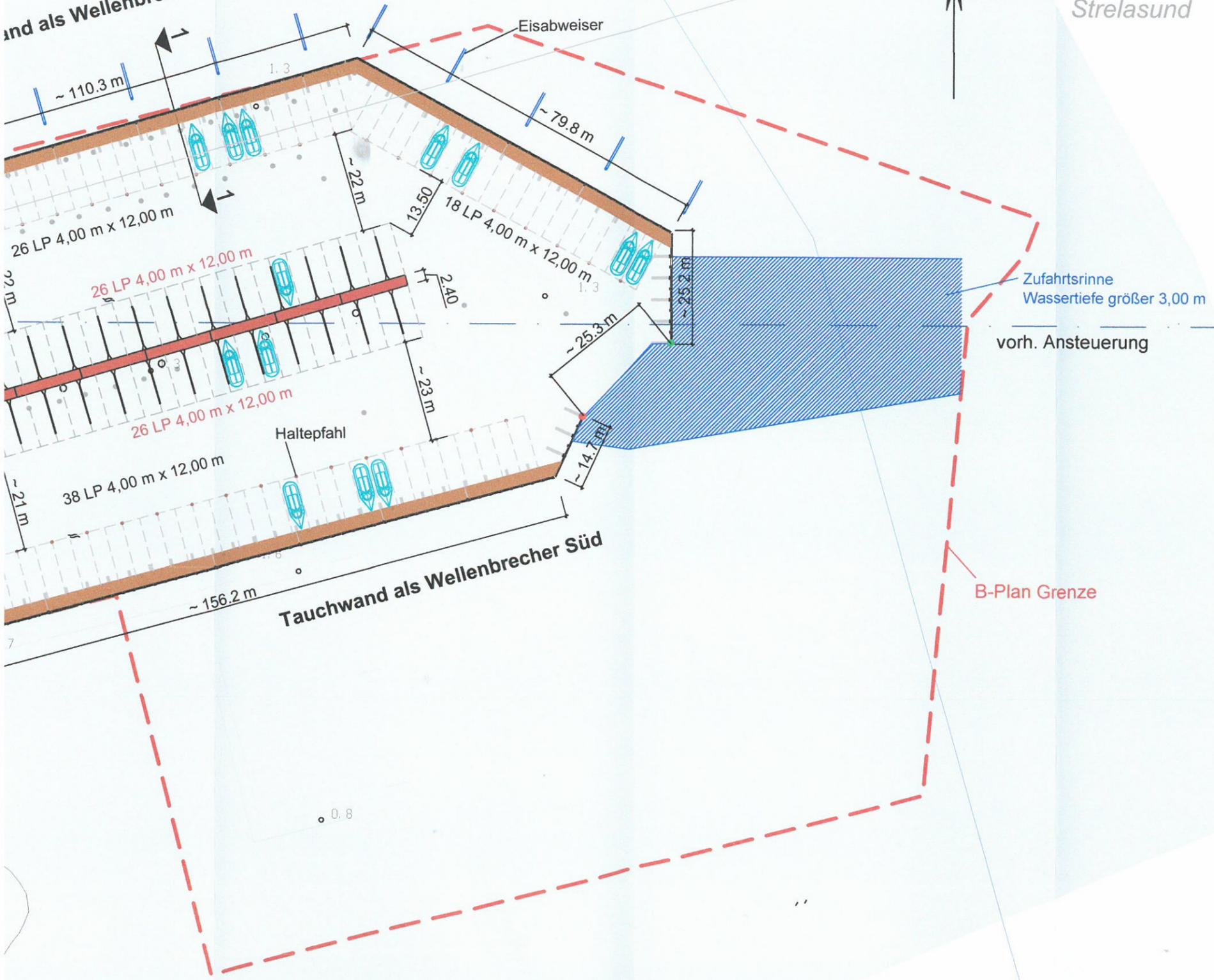
Stralsund,
für den Investor
Ostsee-Stralsund-Appartement
GmbH

Stephan Bogusch L.S.

Fred Muhsal Frank Thiele



und als Wellenbrecher Nord

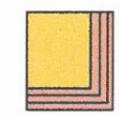


Strelasund

Legende - Neubau:



Schwimmsteg 2,40 m breit
(1. Ausbaustufe)



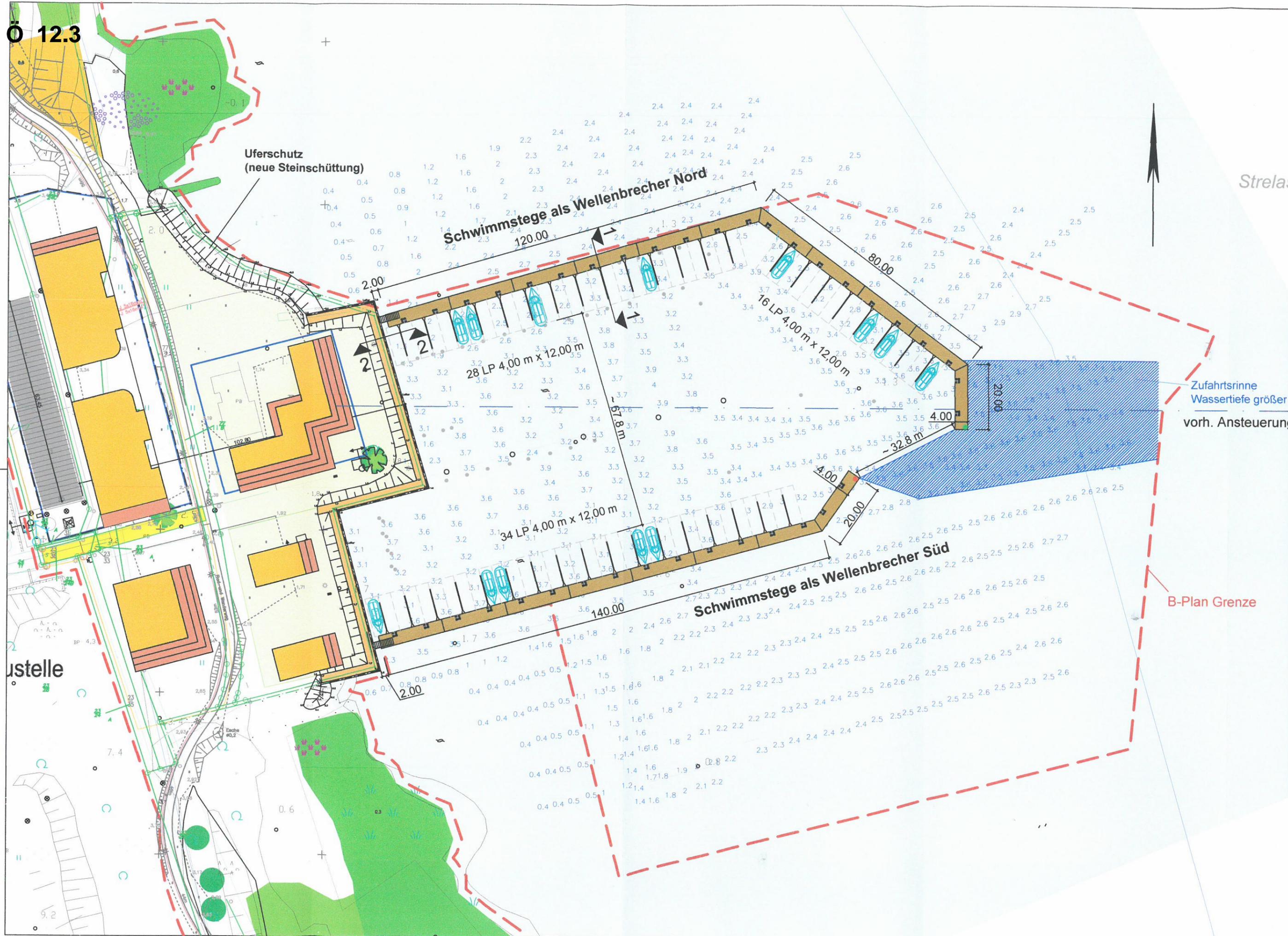
mögliche Bebauung (externe Studie)

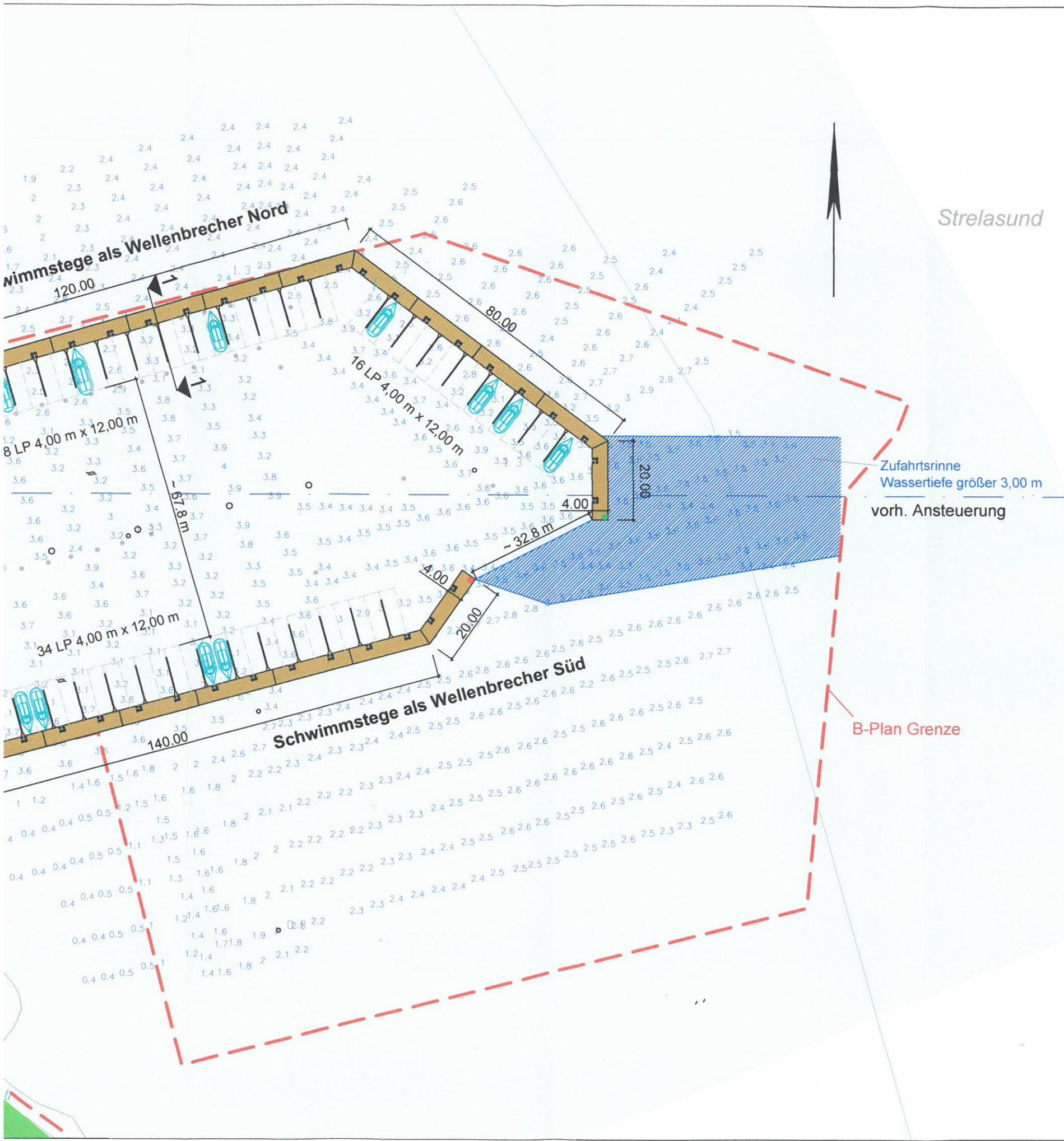
Anzahl Bootslicheplätze (Größe 4,00 m x 12,00 m)

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

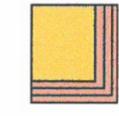
Vervielfältigungen nur mit Genehmigung der Verfasser. Es gilt das UrhG in seiner jeweils aktuellen Fassung.		Phase	Vorplanung
Projekt		Blattnummer	V 104
		Fachbereich	Wasserbau
Titel		Proj.-Nr.	836.0.093.
		Maßstab	1 : 1000
		Datum	März 2016
Bauherr		Gez.	Straubel
		Architekt/Ing.	Straubel
		QP	Erlor, M.
Planung		Architekten- und Ingenieurunion Stralsund GmbH	
		<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

TOP Ö 12.3

Auszug aus der Niederschrift über die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 26.05.2016

Zu TOP : 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

Herr Gottschling fragt, um welche Grundstücksflächen es sich handelt, auf die in § 3 Bezug genommen wird. Herr Pergande erklärt, dass es sich um einen 243 m² großen Uferstreifen handelt, der sich im Eigentum der Hansestadt befindet.

Herr Dr. Czerwinski teilt mit, dass seine Fraktion die Vorlage ablehnen wird.

Herr Pergande gibt den Hinweis, dass in § 4 Abs. 2 das Wort „landseitige“ noch gegen „wasserseitige“ ausgetauscht wird.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen zur Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0016/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 31.05.2016

TOP Ö 12.3

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 24.05.2016

Zu TOP : 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

Herr Hölbing erfragt, warum nicht zeitgleich ein Vertrag zur landseitigen Bebauung geschlossen wird.

Herr Bogusch erläutert, dass dies der geänderten Verfahrensweise geschuldet ist. Weiter informiert er, dass es im § 4 Durchführungsverpflichtung statt „landseitige Bebauung“ „wasserseitige Bebauung“ heißen muss. Er bittet, die Änderung zur Kenntnis zu nehmen.

Herr van Slooten erfragt, ob durch die Bürgerschaft die Fertigstellung des Hafens abgesichert ist. Dazu erläutert Herr Bogusch, dass es für die komplette Fertigstellung sicher nicht ausreichen wird. Er lobt die bisherige sehr gute Zusammenarbeit mit dem Investor und hofft, dass diesem auch dieses Projekt zur Zufriedenheit aller gelingen wird.

Herr van Slooten verlässt die Sitzung um 17:50 Uhr.

Auf die Fragen von Herrn Kinder führt Herr Bogusch aus, dass die Bürgerschaft einer Zweckbindung unterliegt. Für die Landseite muss noch ein Vertrag erarbeitet und abgeschlossen werden.

Herr R. Kuhn bezieht sich auf § 3 Pkt. 3. Er informiert, dass im Ministerium noch kein Antrag des Investors vorliegen soll. Er erfragt, ob der Hansestadt Stralsund der aktuelle Stand bekannt sei.

Dazu informiert Herr Bogusch, dass der aktuelle Verfahrensstand nicht bekannt ist. Die Hansestadt Stralsund hatte die wasserseitige Nutzung für die Errichtung der Spundwand seinerzeit beantragt.

Herr R. Kuhn macht deutlich, dass eine öffentliche Nutzung des Hafens gewährleistet sein muss.

Herr Bogusch führt dazu aus, dass dies im Rahmen des Ankaufes von der LEG geregelt wurde. Im Vertrag ist dies unter § 6 Nr. 3 und 12 geregelt.

Herr Kinder kritisiert, dass im Vertrag keine Sanktionen aufgenommen wurden, sollte der Sportboothafen nicht 10 Jahre betrieben werden.

Herr Bogusch macht sich bezüglich der Betreibung keine Sorgen. Geregelt wurde jedoch, dass Kosten bezüglich des Hafens nicht an die Hansestadt Stralsund gerichtet werden können.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0016/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltung

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 27.05.2016