

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Hansestadt Stralsund
Postfach 2145
18408 Stralsund

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 24. Juli 2025
Mein Zeichen: 511.140.02.10199.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 413b
Telefon: 03831 357-2930
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: Bauleitplanung@lk-vr.de
Datum: 11. September 2025

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "SWS Energiepark" der Hansestadt Stralsund

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24. Juli 2025 (Posteingang: 13. August 2025) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand von Juni 2025
- Begründung mit Stand von Juli 2025

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Auf einem rund 6 ha großen Plangebiet plant die Hansestadt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energie“. Dieses soll beispielsweise der Anlage eines Umspannwerks und ggf. eines Großbatteriespeicher und der Förderung des Ausbaus erneuerbaren Energien dienen. Aus städtebaulicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.

Im Bereich der textlichen Festsetzung findet sich unter der Überschrift „Satzung der Hansestadt Stralsund“ ein Bezug zu § 86 LBauO M-V. Da keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden, ist dieser Bezug zu streichen. In der Präambel über der Planzeichnung gibt es diesen falschen Bezug nicht.

In der Begründung finden sich Hinweise auf Fehler. Offensichtlich sollten hier noch Änderungen der Begründung vorgenommen werden, beispielsweise weil die Verweisquelle nicht gefunden werden konnte. Eine Überarbeitung ist erforderlich.

Bodenschutz

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie:

- Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG.
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen.
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen
- Prüfung von Planungsalternativen

nachvollziehbar darzulegen.

Wasserwirtschaft

Der Bereich des Bebauungsplan Nr. 93 der Hansestadt Stralsund liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Fließgewässer werden in dem überplanten Bereich ebenfalls nicht tangiert.

Grundwasser:

Die Planfläche liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Für die Überbauung ist eine Grundzahl von 0,5 vorgesehen. Die verhältnismäßig geringe Versiegelung ist somit nicht geeignet den nicht guten mengenmäßigen Zustand weiter zu verschlechtern. In den Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Somit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Überplanung des Gebietes bei Berücksichtigung aller Regelwerke zum Schutz des Wassers Auswirkungen auf die Menge und die Beschaffenheit des Grundwasserkörpers haben.

Erschließung

Sofern häusliches und gewerbliches Schmutzwasser anfällt, ist dieses der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft, Hansestadt Stralsund, zu übergeben. Die Hansestadt bedient sich der Regionalen Wasser und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA). Die Übergabe des Schmutzwassers hat entsprechend deren Satzung zu erfolgen. Gegebenenfalls bedarf die Einleitung von Abwasser aus Behandlungsanlagen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einer Indirekteinleitergenehmigung.

Die Abwasserbeseitigungspflicht gilt für Niederschlagswasser. Sofern dieses schadlos in das Grundwasser versickert werden kann, sollte dieses Möglichkeit genutzt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf zu priorisieren und so sich durch eine leitungsgebundene Ableitung ergebende Spitzenabflüsse in die Vorflut zu vermeiden. Ein Notüberlauf in die leitungsgebundene Ableitung sollte vorgesehen werden.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ggf. vorhandene Kontaminationen des zu entnehmenden Grundwassers sind zu beachten. Wie bereits im Zusammen-

hang mit der Niederschlagswasserbeseitigung beschrieben, können sich auch bezogen auf die Beseitigung des Grundwassers Probleme (erforderliche Behandlung) ergeben.

Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Gründungen), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Nutzungen auch mit einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden sind. Die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) gilt vollumfänglich.

Innerhalb von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.

Umweltbericht

Den Ausführungen zum Bestand und der Bewertung des Schutzgutes Wassers sowie den Belangen der WRRL wird seitens der unteren Wasserbehörde gefolgt. Da die Auswirkungsprognose noch nicht Gegenstand der vorliegenden Unterlage ist, kann eine diesbezügliche Stellungnahme noch nicht erfolgen.

Naturschutz

Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) oder ein anderes anerkanntes Berechnungsmodell für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung maßgeblich.

Den Planunterlagen lag noch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bei und kann demnach nicht beurteilt werden.

Biotoptypenkartierung:

Einige in der Biotoptypenkarte ausgewiesene Biotoptypen werden angezweifelt; die Gemeinde wird angehalten, sich mit der Biotopkartierung auseinander zu setzen und zu korrigieren. Die Biotoptypenkarte ist anzupassen und die geänderten Biotopwerte in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen:

14 PWX: Diese Gehölzstruktur liegt in der freien Landschaft und ist kein Siedlungsgehölz, sondern wird BHB zugeordnet und ist demnach nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützt. Die Biotoptypenkarte ist anzupassen und die Wertstufe in der Eingriffsbilanzierung und im Antragsverfahren (Ausnahme gesetzlicher Biotopschutz) zu beachten.

13 BLM: Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop, das ist in der Biotoptypenkarte nicht gekennzeichnet und zu korrigieren. Es ist als wertgebender Biotoptyp in die Bilanzierung mit aufzunehmen.

24 RHK: Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um einen ruderalen Kriechrasen. Die Vegetation wird als BLR Ruderalgebüsch (§ 20) eingeschätzt. Die Biotoptypenkarte ist anzupassen; das Biotop bei den wertgebenden Biotoptypen zu ergänzen.

5 OVU und 15 OVU: In der Biotoptypenkarte sind diese beiden Biotoptypen sehr breit dargestellt. In der Landschaft stellen sie sich als sehr schmale fast vollständig bewachsene Grünstreifen dar. Nr. 5 wird nicht als OVU eingeschätzt. Der Biotoptyp ist anzupassen und die flächige Ausdehnung beider zu korrigieren.

Ausführliche Biotopkartierung:

Bei gesetzlich geschützten Biotopen ist grundsätzlich die ausführliche Biotopkartierung gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung vorzunehmen.

Da bei den Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 bzw. einer Größe von 0,5 ha das Vorkommen von Rote-Liste-Arten nicht auszuschließen ist, ist bei diesen die ausführliche Biotopkartierung gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung vorzunehmen.

Es liegt für die betroffenen Biotope keine ausführliche Kartierung zur Beurteilung vor.

Biotopschutz:

Im und direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Es ist eine Verkehrsfläche direkt entlang einer gesetzlich geschützt Baumhecke (BHB; § 20 NatSchAG MV) vorgesehen. Eine direkte und auch indirekte Schädigung ist zu erwarten.

Die Verkehrsfläche verläuft über ein Ruderalgebüsch (§ 20 NatSchAG MV).

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Verfahren sind die anerkannten Naturschutzverbände zu hören.

Es wird empfohlen, die Planung zu überarbeiten und eine andere Zuwegung zu wählen.

Ein begründeter Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 20 NatSchAG liegt bei der UNB nicht vor. Das gesetzlich geschützte Biotop ist vollständig in die Planzeichnung einzutragen.

Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Auch der Verlust der ökologischen Funktion bzw. die Änderung der Kriterien zur Kartierung als gesetzlich geschütztes Biotop führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Schädigung eines Biotopes und ist ausgleichs- und genehmigungspflichtig.

gesetzlicher Baumschutz:

Es könnten sich gesetzlich geschützte Bäume in den Gehölzbeständen im und am Plangebiet befinden.

Eine Ausnahme vom Baumschutz gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. Die Ausnahme für notwendige Fällungen sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen.

gesetzlicher Alleenschutz:

Im B-Plan 3.1 Industriegebiet Lüdershagen sind entlang der Planstraßen Alleebaumreihen festgesetzt. Diese Pflanzungen wurden bisher nicht vollständig umgesetzt. Es fehlen Bäume. Das entbindet die Gemeinde aber nicht von der Berücksichtigung ihrer eigenen Festsetzungen.

Die geplante neue Zuwegung verläuft durch die festgesetzte Alleebaumreihe im westlichen Teil des B-Planes 3.1.

Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Zugleich handelt es sich um festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.

Es wird eine Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem gesetzlichen Alleenschutz in der weiteren Planung gefordert sowie die Klärung und Umsetzung der bisher ausstehenden festgesetzten Alleebaumpflanzungen.

Kompensationsmaßnahmen:

Es wurde noch keine Planung von Kompensationsmaßnahmen eingereicht.

Die Eingriffe in geschützte Biotope und Alleen sind in Realkompensation auszugleichen.

Maßnahmen die außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden sollen, sind in die Planzeichnung als Festsetzung mit Text und Karte aufzunehmen.

Es ist ein definierter Zeitpunkt festzusetzen, zu dem die Maßnahmen abgeschlossen/umgesetzt sein sollen. Dieser ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bei der Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen hat sich die Gemeinde nach einer anerkannten Prüfmethode (§ 2 Abs. 4 BauGB) zu richten. Soweit die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern für die Ausgleichsbilanzierung nicht zur Anwendung kommen

sollen, kann eine andere anerkannte Prüfmethode gewählt werden, über die dann auch der Eingriff bestimmt wird.

Es sind Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB zur Sicherung der geplanten Maßnahmen zu planen. Hierzu können neben Festsetzungen und Verträgen auch sonstige geeignete Maßnahmen auf Gemeindeflächen getroffen werden, die ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde voraussetzen (siehe auch BVerwG 4 BN 37.03). Bewährt haben sich dafür beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.

Auswirkungen auf bestehende Kompensationsmaßnahmenflächen:

Die geplante Zuwegung betrifft den nördlichen Teil einer bisher nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahme aus dem B-Plan 3.2: „AF1, AF2 - Sukzession mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nord-östlich des Umspannwerkes“. Diese ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen; die Gemeinde wird aufgefordert, sich mit der Umsetzung und dem Ausgleich dieser Maßnahme auseinander zu setzen.

Nordöstlich der Erweiterungsfläche schließt sich eine Kompensationsmaßnahmenfläche aus einem Planfeststellungsverfahren an. Durch die Planung kann es zu negativen Beeinträchtigungen kommen, die bei der Bilanzierung zu berücksichtigen sind.

Bei einer Überplanung ist eine Realkompensation der ehemaligen Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle einzuplanen sowie die normale Ausgleichsbilanzierung der Fläche.

Die Gemeinde wird aufgefordert, sich mit diesen Kompensationsmaßnahmen auseinander zu setzen.

Artenschutz:

Die Stellungnahme zum gesetzlichen Artenschutz wird nachgereicht.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Verfahrensvermerke fehlen.

Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt

der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

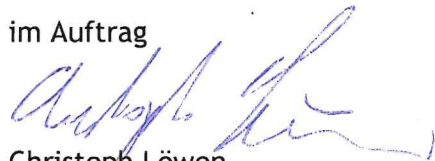
Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird eine Flurstücksverschmelzung bzw. weitere Zerlegung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Christoph Löwen
Stellv. Fachgebietsleiter

