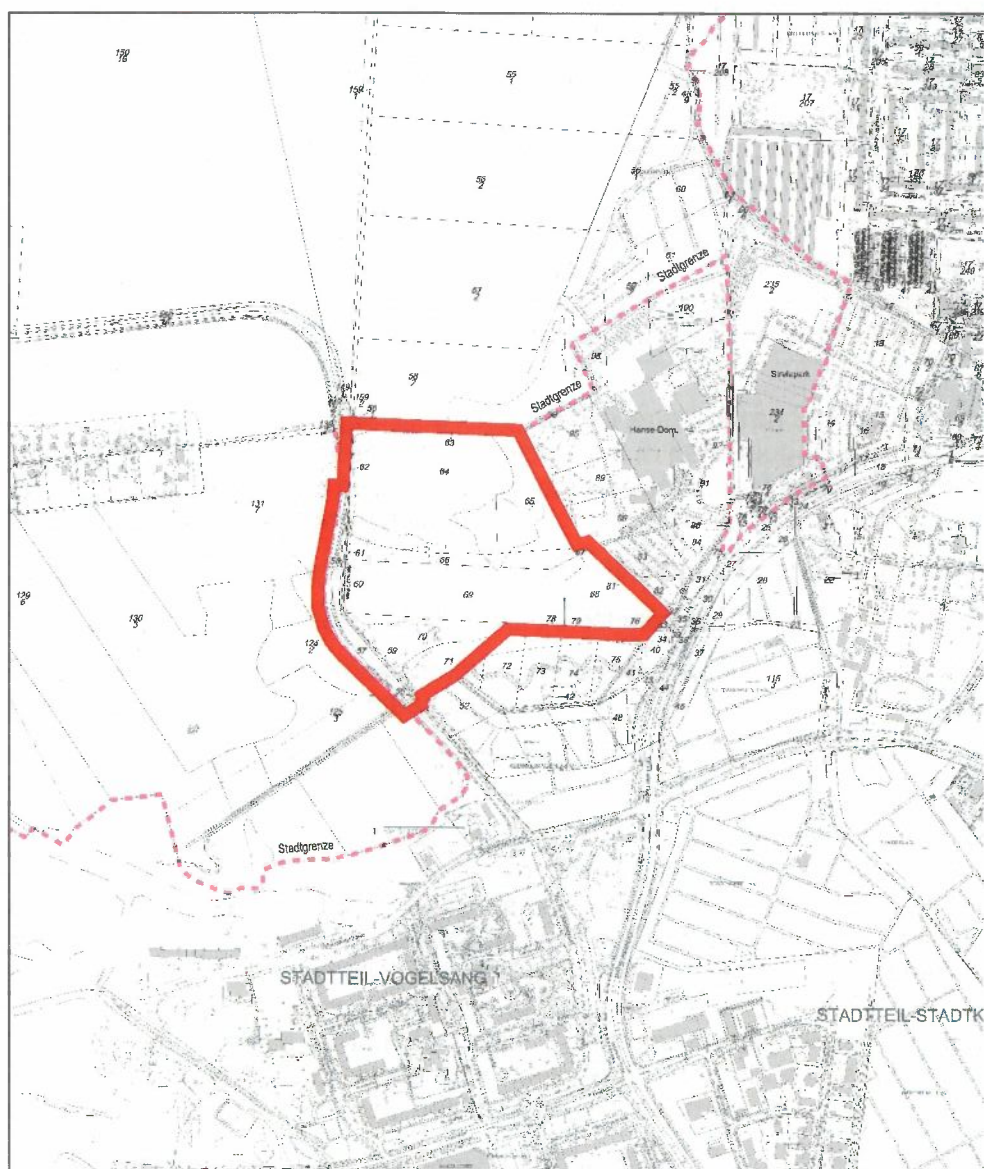




# Bebauungsplan Nr. 81

## "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



Organisation

Historische Altstädte



## 1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Nach der Genehmigung des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen zum Stadtgebiet und unterliegen der Planungshoheit der Hansestadt Stralsund. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 10.03.2022 beschlossen, den B-Plan Nr. 81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe" aufzustellen. Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein innovatives Kraft-Wärme-Kopplungs-System zu schaffen, das aus einer Solarthermieanlage in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) besteht. Das aufbereitete Warmwasser soll in das Fernwärmenetz Knieper abgegeben werden. Um den bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standort für Erholung und Freizeit weiter zu stärken, soll außerdem eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen im Plangebiet ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst rund 13,9 ha und liegt im Stadtgebiet Grünhufe im Stadtteil Vogelsang. Er wird im Süden durch die fortgeltende 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof, im Westen durch Ackerflächen westlich der Kreisstraße K 26, im Norden durch die Stadtgrenze und im Osten durch das Grundstück Grünhufener Bogen 18-20 des HanseDoms begrenzt.

Die im B-Plangebiet geplanten Anlagen sind Anlagen, die sich in ihren Eigenschaften wesentlich von den Nutzungen und Vorhaben unterscheiden, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Es bedarf deshalb der Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Festgesetzt werden

1. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Energieerzeugung,
2. ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Freizeit.

Das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung“ dient insbesondere der klimaneutralen Wärme- und Energieerzeugung.

Das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dient der Ansiedlung von Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Bauhöhe und der technischen Anforderungen wird für beide Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit bleibt die Planung hinter der Obergrenze von 0,8 für Sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO zurück. Angesichts der festgesetzten Obergrenze der GRZ ist eine Überbauung/Versiegelung von maximal 50 % des Sondergebietes möglich. Die Grundfläche ist dabei auf Grund der Besonderheit der Anlagenkonstruktion bei der Solarthermieanlage weitgehend ohne Bezug zur tatsächlichen Flächenversiegelung. Die Gesamtfläche der Solarthermieanlage wird zur Verhinderung von Verbuschung regelmäßig gemäht oder beweidet werden und wird insgesamt den Charakter einer extensiv genutzten Weide- bzw. Wiesenfläche annehmen.

Außer den Sondergebieten sind im B-Plan-Gebiet umfangreiche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, die als Wiesenflächen extensiv gepflegt werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Pufferzonen um vorhandene geschützte Feuchtbiotope und naturnahe Grünflächen am südlichen und westlichen Rand des B-Plangebiets.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden.

### Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken mehrere Immissionen ein. Aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. Durch die Nähe zur K 26 und zum Grünhofer Bogen wirkt außerdem Straßenverkehrslärm auf den Änderungsbereich ein. Da mit der Planung nicht die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird, sind keine Konflikte zu erkennen.

Für das Teilprojekt BHKW mit Wärmepumpe ist ein Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz durchzuführen und ein entsprechender Antrag beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern einzureichen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung befindet sich in einer Entfernung von ca. 260 m zum Plangebiet und von rd. 400 m zum Standort des Teilprojektes BHKW im Ortsteil Vogelsang der Gemeinde Kramerhof. Die Wohnbebauung des Stralsunder Stadtteile Vogelsang und Knieper West liegen rd. 330 m südlich bzw. rd. 670 m nordwestlich des Plangebiets. Das Wyndham Stralsund HanseDom Hotel befindet sich rd. 130 m westlich des Plangebiets in einer Entfernung zum Standort des Teilprojektes BHKW von rd. 400 m. Aufgrund der genannten Entfernungen schutzbedürftiger Nutzungen ist aller Voraussicht nach nicht mit Konflikten durch Schallimmissionen zu rechnen.

Bei der möglichen Vorbelastung durch gewerblichen Lärm ist zu prüfen, inwieweit das BHKW in der Vogelsangstraße 5 sowie die Motorsportanlage des MC Nordstern Stralsund e.V. zu berücksichtigen sind.

Die Nachweise, dass die in den geltenden Verordnungen (u. a. TA Lärm, AVV Baulärm, TA Luft, 44. BImSchV) beschriebenen Immissionsgrenz- bzw. -richtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden, sind im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens nach BImSchG zu erbringen.

### Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplanten Vorhaben der CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeerzeugung unterstützen die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Ziele des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Mit dem B-Plan werden zudem die Vorgaben von § 2 Abs. 1 des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) zur Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme an der Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen unterstützt. Gemäß § 2 Abs. 3 des WPG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse.

### Bodendenkmalschutz

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche mit Bodendenkmalen bekannt. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit Bodendenkmalen, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durch-

geführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“). Bezüglich der im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof dargestellten Verdachtsfläche Bodendenkmale im nördlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich der Verdacht nicht erhärtet. Es gibt lediglich Kenntnis über einen oberflächennahen Fund (mdl. Auskunft Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.06.2023).

#### Belange der Landwirtschaft

Die Planung betrifft Flächen, welche sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden und im Feldblockkataster als Ackerfläche bzw. Dauergrünland geführt werden. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen lässt sich aufgrund der Standortanforderungen nicht vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Für die Flächen liegt jedoch bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzte. Daher ist eine weitere Begründung der Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen nicht erforderlich.

#### Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Das Plangebiet liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgrabens, der in einer Entfernung von zw. 5 m und rd. 80 m südlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft. In dem Abschnitt nördlich der Kleingartenanlage Kedingshagen II wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 auf einer Länge von 350 m naturnah neutrassiert.

Beeinträchtigungen des Mühlgrabens durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m beidseits liegt außerhalb des Plangebiets. Maßnahmen nach Bewirtschaftungsplan am Stralsunder Mühlgraben sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand des vom Plangebiet berührten großräumigen Grundwasserkörpers sind ebenfalls nicht zu befürchten. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber den Festsetzungen des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof deutlich reduziert. Mit der beabsichtigten extensiven Grünlandnutzung im Bereich der Solarthermieanlage ist eine deutliche Reduzierung von stofflichen Einträgen gegenüber den im B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof zulässigen Nutzungen verbunden.

#### Biotopstrukturen/Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Mit der Umsetzung des B-Plans kommt es im Zuge der Baufeldfreimachung großflächig zu einem Verlust von geringwertigen Biotopen in Form von Sandacker, Intensivgrünland auf Moorstandorten und Neophyten-Staudenfluren, von mittelwertigen Biotopen in Form von artenarmen Frischgrünland und sonstigem Feuchtgrünland sowie von hochwertigen Biotopen in Form von Frischweide und sehr kleinflächig Flutrasen. Letzter kann sich aufgrund seiner Lage außerhalb der Baugrenzen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder regenerieren. Außerdem gehen als Feldgehölze nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Weidengebüsche verloren.

Baubedingte Beschädigungen der angrenzenden Gehölzbiotope und der zentralen Feuchtbiotope werden durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen vermieden.

Die Eingriffe in die Biotope wurden bilanziert und werden entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf von 211.869 m<sup>2</sup> wird durch interne und externe Maßnahmen zu 90 % kompensiert. Bei den internen Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von Pufferflächen um die geschützten Feuchtbiotope, die Anlage von Feldhecken und die Entwicklung extensiver Wiesenflächen am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs. Die externen Maßnahmen beinhalten die Umgestaltung einer Windschutzpflanzung und Maßnahmen der Komplexmaßnahme „Erholungsraum Devin“. Letztere sind: die Anlage von extensiven Mähwiesen, die Herstellung eines Krautsaums an bestehender Feldhecke, die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen und die Anlage von Wald auf

städtischen Flächen. Der Verlust der geschützten Weidengebüsche wird real kompensiert (s. u. Abschnitt Biotopschutz).

Die Flächen zwischen den Solarthermie-Modulen und die von Solarthermie-Modulen überschirmten Flächen werden zur Entwicklung einer extensiven Wiese/Weide durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Um die geschützten Feuchtbiotope werden Pufferflächen angelegt.

### Biotopschutz

Im Ergebnis der durchgeführten Biotopkartierung befinden sich im zentralen Bereich zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Kleingewässer. Sie wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und es wurden großzügig umgebende „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, welche Ausbreitungsmöglichkeiten für die Biotope schaffen und als Pufferzone zur geplanten Bebauung dienen.

Im südwestlichen Plangebiet haben sich Weidengebüsche entwickelt, welche die Kriterien für Feldgehölze erfüllen und daher ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Sie gehen mit der Umsetzung des B-Plans verloren. Die Realkompensation für den Verlust der geschützten Weidengebüsche erfolgt durch Anlage eines Erlen-Weidengebüschs nördlich des B-Plan-Gebiets in einer feuchten Senke nördlich der dort verlaufenden Pappelreihe auf einem städtischen Grundstück im Gemeindegebiet Kramerhof.

### Tiere/Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen für den Laubfrosch) und Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenregelung Brutvögel, Ökologische Baubegleitung, bauzeitlicher Amphibienschutzzaun, angepasste Beleuchtung) festgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens während der Bauphase werden spezifische Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Hierzu gehören u. a. die nach Schichten getrennte Lagerung des Bodenaushubs, sowie die Rekultivierung der bauzeitlichen Verkehrs- und Montageflächen nach Ende der Bauzeit.

Mit Umsetzung des B-Plans werden bislang als Grünland und Acker genutzte unversiegelte Böden durch Solarthermieanlagen, technische Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie sowie Zuwegungen beansprucht. In den Bereichen, die von einer Überdeckung mit Solarthermie-Modulen (Beschattung) betroffen sind, kann es zu Änderungen im Bodenwasserhaushalt kommen (geringere Verdunstung, erhöhte Bodenfeuchte etc.). Anfallendes Niederschlagswasser kann jedoch trotz der Überdachung weiterhin ungehindert im Boden versickern. Die Umwandlung von intensiv genutzten Grünländern und Acker in Grünland mit extensiver Bewirtschaftung auf einem großen Teil des Plangebiets führt gleichzeitig zu einer Verbesserung von Bodenfunktionen. Zudem wird durch die ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke die Gefahr der Bodenerosion durch Wind herabgesetzt. Hierdurch entstehen Positivwirkungen für das Schutzgut Boden.

Nach Ende der Betriebszeit der Solarthermieanlage werden die Anlagen und Anlagenteile einschließlich der Kabel zurück gebaut und ordnungsgemäß entsorgt.

### Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung

Mit Umsetzung des B-Plans geht eine aktuell eingeschränkt zur Naherholung genutzte Freifläche verloren. Die Erholungsfunktion wird jedoch zukünftig durch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Wegen im Umfeld der geplanten Anlagen gestärkt.

Aufgrund der Lage sowie Entfernung der nächstgelegenen Wohnbebauungen und Straßen ist nicht von einer Blendwirkung der Solarthermieanlage auszugehen.

Mit dem Betrieb der BHKW-Anlage werden Abgas- und Schallemissionen verbunden sein. Da die gesetzlichen Immissionswerte an den relevanten Immissionsorten einzuhalten sind, sind keine Beeinträchtigungen für Menschen zu erwarten.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 07.08. bis 28.08.2023 in Form einer Online-Beteiligung und eines öffentlichen Aushangs. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.08.2023 aufgefordert. Aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf ergaben sich, neben redaktionellen Änderungen und textlichen Ergänzungen in Begründung und Planzeichnung, folgende wesentlichen Änderungen in der Planzeichnung:

- In Abstimmung mit dem Bergamt Stralsund (Stellungnahme vom 01.08.2023 und Abstimmung am 23.08.2023) wurde die im südwestlichen Plangebiet befindliche verwaarte Tiefenbohrung Geothermie nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In einem Umkreis von mindestens 15 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der verwaarten Bohrung ausgeschlossen, um langfristig Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Weiterhin muss auf dem Bohrplatz eine 30 m x 50 m Fläche beliebiger Ausrichtung für die Aufstellung einer Bohranlage inkl. einer ca. 14 m hoher Lärmschutzwand bereitgestellt werden. Diese wurde im B-Plan als „Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind“ dargestellt. Weiterhin wurden die Baugrenzen aus dem Bereich zwischen den Feuchtbiotopen zurückgenommen.
- Zur Berücksichtigung von Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stellungnahmen vom 10.08. und 24.08.2023 und Abstimmung am 24.08.2023) wurden gegenüber dem Vorentwurf die dem Schutz und der Ausbreitung der zentral gelegenen gesetzlich geschützten Feuchtbiotope dienenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ deutlich erweitert.
- Auf Anregung des Vorhabenträgers SWS Energie (Stellungnahme vom 26.07.2023) wurde im Sondergebiet 1b (BHKW) die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10 m auf 15 m und die zulässige maximale Überschreitung der festgesetzten Höhe durch die Höhen einzelner technischer Anlagen von 20 m auf 30 m erhöht.

Die Unterlagen zum Entwurf des B-Plans Nr. 81 lagen vom 14.12.2023 bis 19.01.2024 durch Einstellen der Planunterlagen im Internet und durch öffentliche Auslegung im Amt für Planung und Bau aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.01.2024 aufgefordert. Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden abgewogen.

Der Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 07.12.2023), dass im Plangebiet Acker- und Grünlandflächen mit einer Bodengüte von teilweise über 50 Bodenpunkten vorhanden sind, wurde zur Kenntnis genommen, ist aber für die vorliegende Planung hinsichtlich der Ziele der Landesplanung nicht relevant. Da bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof keine Flächen für die Landwirtschaft mehr festsetzte, ist das Umwandlungsverbot für Böden mit einer Wertzahl  $\geq 50$  gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) nicht einschlägig.

Die Anregung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stellungnahme vom 09.01.2024) im Bereich des Sondergebietes 1b zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden möglich ist, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das BHKW berücksichtigt. Ebenso ist der dafür erforderliche Antrag auf Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz Gegenstand des Bauantragsverfahrens. Die Prüfungen und Nachweise für ggf. in der Bauphase notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen erfolgen in den jeweiligen Bauantragsverfahren. Für Vorhaben im Sondergebiet 2 wurde aufgrund der vorgetragenen Hinweise textlich ergänzt, dass Grundlage für die Prüfung, ob die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein wird, ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sein muss. Im Ergebnis des Konzepts ist ebenfalls zu prüfen, ob ggf. Versickerungsanlagen ausreichend sind. Es wurde zudem ergänzt, dass soweit möglich, befestigte Flächen im Außenbereich wasserdurchlässig befestigt und Maßnahmen zur Dachbegrünung umgesetzt werden.

Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stellungnahme vom 09.01.2024), nachzuweisen, dass die externe Kompensationsmaßnahme MB (Anlage eines Krautsaumes an einer bestehenden Feldhecke) nicht schon in einem anderen B-Plan als Kompensationsmaßnahme festgesetzt war, wurde nachgekommen. Die Maßnahme MB war nicht schon in einem anderen B-Plan festgesetzt. Sie überlagert sich aber mit der dem B-Plan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" ursprünglich zugeordneten Maßnahme M 4 "Schaffung eines Uferstreifens am Deviner See". Da der B-Plan Nr. 38 nicht mehr im ursprünglichen Ausmaß umgesetzt wird, haben sich die aus ihm resultierenden Eingriffe und folglich auch der externe Ausgleichsbedarf minimiert. Eine Überlagerung der inzwischen an den neuen Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepassten Maßnahme M 4 mit der Maßnahme MB ist nicht mehr gegeben. Am 12.01.2024 wurden der Unteren Naturschutzbehörde diese Sachverhalte detailliert per E-Mail erläutert und die Änderung der Maßnahme angezeigt und begründet.

Folgenden Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde tlw. oder weitestgehend entsprochen:

- Der Forderung, Maßnahmen für die Durchführung des Monitorings von Umweltauswirkungen zu planen und in der Begründung zu ergänzen, wurde teilweise gefolgt. Im Rahmen des Monitorings ist für den B-Plan Nr. 81 eine ökologische Baubegleitung, eine Bodenkundliche Baubegleitung und die Erfolgskontrolle naturschutzfachlicher Maßnahmen vorgesehen. Dies war in Kap. 4.2 in Teil II Umweltbericht bereits dargestellt. Die Beschreibungen wurden zur Verdeutlichung konkretisiert.
- Der Forderung, in Hinblick auf den Artenschutz die Ergebnisse der Abstimmung am 9.11.2023 im Bauamt Stralsund zu berücksichtigen und als Festsetzungen im B-Plan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen, wurde bereits bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung überwiegend gefolgt. Die Ergebnisse der Abstimmung wurden vollumfänglich berücksichtigt. Alle vereinbarten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Hinweise in den B-Plan übernommen, ein Teil der Maßnahmen wurde bereits umgesetzt. Festsetzungen bedürfen eines konkreten Flächenbezugs im Geltungsbereich des B-Plans. Alle Maßnahmen für die das zutrifft, sind im B-Plan Nr. 81 als Festsetzungen enthalten. Die weiteren Maßnahmen wurden als Hinweise aufgenommen.

Folgende Hinweise und Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden als nichtzutreffend oder unverhältnismäßig erachtet und daher zurückgewiesen:

- Der Forderung, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu überarbeiten, damit diese akzeptiert werden kann, und tlw. die Kompensationswerte neu zu berechnen, wurde nicht gefolgt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB unterliegen die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Abwägung. Ein vollumfänglicher Ausgleich ist nicht grundsätzlich erforderlich. Die Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 sind für die



Bauleitplanung nicht verpflichtend anzuwenden. Sie dienen in der Ausgestaltung des erforderlichen Ausgleichs als Orientierungshilfe. Eine Anerkennung oder Genehmigung der Bilanzierung und der Kompensationsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich.

- Der Einwand, dass die Beseitigung der Gehölzbiotope in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt wurde, ist nicht korrekt. Die Beseitigung der Biotope (Weidengebüsche) wurde vorgezogen im Rahmen des Bauantrags für das Technikgebäude beantragt und im Rahmen einer Teilbaugenehmigung bereits genehmigt.
- Der Forderung, die beiden Kleingewässer im zentralen Teil des B-Planes in die Festsetzungen zu übernehmen, kann nicht nachvollzogen werden. Die im Ergebnis der Biotopkartierung ermittelten geschützten Biotope sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und wurden daher entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Paragraph 9 BauGB ermächtigt Gemeinden nicht, auf der Basis des Naturschutzrechts eigenständige Festsetzungen zu treffen. Zusätzlich wurden zum Schutz der geschützten Biotope und zur Schaffung von Ausbreitungsmöglichkeiten bereits großzügig „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ um die Biotope herum festgesetzt.
- Der Forderung, einen Verbund zwischen den Kleingewässern darzustellen, wurde nicht gefolgt. Die Maßnahmenflächen um die Biotope wurden gegenüber der Vorentwurfsfassung bereits deutlich ausgeweitet, die Sondergebietsfläche deutlich verkleinert und die Baugrenzen aus dem Verbindungsbereich zwischen den Biotopen/Maßnahmenflächen zurückgenommen (s. o.). Der jetzt verbleibende schmale Sondergebietsbereich zwischen den Biotopen bzw. Maßnahmenflächen dient vorwiegend temporären Maßnahmen (Verlegung von Leitungen, Wartung). Nach Beendigung der Bauarbeiten wird sich dort wieder Grünland entwickeln und der Bereich in die extensive Pflege (Mahd oder Beweidung) der Solarthermieanlage einbezogen.
- Dem Hinweis, dass das im Plangebiet vorhandene Dauergrünland nicht umgebrochen werden darf und artenschutzrechtliche Belange abzustimmen sind, wurde nicht gefolgt. Für die Flächen liegt bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft festsetzt. Das Umbruchverbot ist daher nicht einschlägig. Darauf wurde die Untere Naturschutzbehörde bereits im Rahmen des Abstimmungstermins am 24.08.2023 hingewiesen. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Verfahren umfangreich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zudem wird es während der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung geben.
- Der Forderung, dass die Leitungsverlegung im Bereich zwischen den Kleingewässern nur im geschlossenen Verfahren durchgeführt werden darf, um die Wasserverhältnisse nicht zu stören, wurde nicht gefolgt. Für die Leitungsverlegung sind ggf. temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Damit verbundene Beeinträchtigungen der zentralen Gewässer sind nicht zu erwarten, da das unbelastete Wasser in die Gewässer geleitet wird. Dies wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt.
- Dem Hinweis, dass die Kompensationsmaßnahme „Umgestaltung von Windschutzpflanzungen“ nicht angerechnet werden kann, da es sich um Pappelreihen handelt, unter denen sich bereits eine artenreiche breite Hecke bestehend aus heimischen Baum- und Straucharten entwickelt habe, wurde nicht gefolgt. Eine Freistellung der unteren Baumschicht durch Fällung der Pappeln war zwingend erforderlich, um eine Überalterung der Windschutzpflanzung zu vermeiden und eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Durch die Maßnahme soll die schon einsetzende natürliche Entwicklung befördert werden. Lücken bzw. größere Fehlstellen können mit standortheimischen Baum- und Straucharten nachgepflanzt werden.
- Den Forderungen, dass für die Maßnahmenflächen M 2 und M 3 (Einrichtung einer dauerhaften Pflegenutzung von aufgelassenen Mähwiesen bei Erhalt der natürlichen hydrologischen Verhältnisse) ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan mit Ermittlung der

anfallenden Kosten vorzulegen und darzustellen ist, wie die dauerhafte Bewirtschaftung nach Maßgabe der Hinweise zur Eingriffsregelung gewährleistet wird, wurde nicht gefolgt. Die dauerhafte Bewirtschaftung wurde durch einen Pachtvertrag mit der SWS Energie GmbH für die Laufzeit der Nutzung gesichert. Ansonsten ist die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen Aufgabe der planenden Gemeinde im Rahmen des Monitorings.

- Dem Hinweis, dass die Maßnahmen M 6 und M 7 zur Extensivierung von Acker oder Grünland: nur auf den Bereich anwendbar ist, der als Acker genutzt wurde, wurde nicht gefolgt. Die landwirtschaftliche Nutzung stellte in dem entsprechenden Bereich nur eine Zwischennutzung dar. Für die Flächen liegt bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof vor, der keine Flächen für die Landwirtschaft festsetzt (s.o.). Durch die Maßnahme wird eine dauerhafte extensive Wiesennutzung gesichert. Die Bewirtschaftung wird durch die Hansestadt Stralsund als Flächeneigentümerin erfolgen.
- Der Forderung, dass die externen Kompensationsmaßnahmen in der Erholungslandschaft Devin in Form eines Ökokontos zu planen, zu beantragen und zu sichern sind, wurde nicht gefolgt. Bei den externen Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, die den planbedingten Eingriffen nach der Eingriffsregelung nach BauGB direkt zugeordnet werden. Es handelt sich hier nicht um ein Ökokonto mit frei handelbaren Kompensationsflächenäquivalenten für eine Kompensation nach BNatSchG. Folglich wird auch keine Ökokontoantragstellung erfolgen. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf stadt eigenen Flächen erfolgte über die Aufnahme eines separaten Beschlusspunktes im Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 81. In diesem hat die Bürgerschaft ausdrücklich beschlossen, dass durch die Verwaltung für die externen Flächen eine den Aussagen der Abwägung (d.h. der Begründung) entsprechende Bewirtschaftung sicherzustellen ist.
- Der Forderung, auch die externen Kompensationsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, wurde nicht gefolgt, weil dies bauplanungsrechtlich unzulässig wäre. Planungsrechtliche Festsetzungen können nur für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans getroffen werden.

Der Hinweis aus der Öffentlichkeit (Stellungnahme eines Einwenders vom 11.01.2024), dass das im Konzept „Erholungslandschaft Devin“ dargestellte Wegekonzept der geltenden Gesetzeslage und den Absprachen des „Runden Tisches zum NSG Halbinsel Devin“ vom 12.07.2023 widersprechen würde, wurde zur Kenntnis genommen. Die Inhalte beziehen sich aber nicht auf die dem B-Plan Nr. 81 zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen und sind daher hier unerheblich. Gleiches gilt für die Hinweise, dass die Anlage eines Waldes am Deviner See als Natura 2000 Gebiet einen mittelbaren Eingriff in das Fischaufzuchtgebiet/Laichgebiet darstelle und die Auswirkungen nicht geprüft und dargestellt worden seien. Der Einwender ist in seinen privaten Rechten von der Planung nicht betroffen und macht eine solche Betroffenheit auch nicht geltend. Die Frage der Art des Zugangs in das NSG steht nicht in Beziehung zu den dem B-Plan Nr. 81 zugeordneten Kompensationsmaßnahmen. Auch die Anlage eines Waldes am Deviner See ist nicht Bestandteil der dem B-Plan Nr. 81 zugeordneten Maßnahmen.

Auch die Forderung aus der Öffentlichkeit (Stellungnahme eines Einwenders vom 19.01.2024), dass die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen in der Erholungslandschaft Devin überarbeitet werden sollten, wurden zur Kenntnis genommen. Der Einwender ist in seinen privaten Rechten von der Planung nicht betroffen und macht eine solche Betroffenheit auch nicht geltend. Die Maßnahmen zur Entlastung des NSG „Halbinsel Devin“ wurden im Vorfeld umfassend mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Landesforst sowie auf dem „Runden Tisch“ zum Erholungsraum Devin am 12.07.2023 abgestimmt.

Die Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf kann im Einzelnen der Abwägungsdokumentation entnommen werden.


#### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ wurde durch die SWS Energie GmbH für den Standort die Errichtung einer Anlage zur innovativen Kraft-Wärme-Kopplung mit Geothermie geprüft. Diese weist gegenüber der Variante mit Solarthermie durch einen höheren Energiebedarf (Pumpen) eine vergleichsweise größere Abhängigkeit von den Primärenergieträgern auf, so dass die Wirtschaftlichkeit in stärkerem Maße möglichen Preisschwankungen unterliegt. Zudem hat die Solarthermieanlage inkl. Speicher eine lange Nutzungsdauer (keine rotierenden, beweglichen Teile) und kann auch nach Ablauf des Förderzeitraums wirtschaftlich genutzt werden.

#### 5. Rechtswirksamkeit

Der B-Plan Nr. 81 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 14. März 2024 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 (34. Jahrgang) mit Ablauf des 15. April 2024 rechtsverbindlich geworden.

Hansestadt Stralsund, den ..... 16. APR. 2024 .....

  
Dr.-Ing. Alexander Badrow  
Oberbürgermeister

