

1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Süden der Hansestadt Stralsund an der Stadtgrenze zur Gemeinde Wendorf. Der hier unmittelbar anschließende Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“ der Gemeinde Wendorf, der eine gemeindegrenzenüberschreitende Bebauung ausdrücklich zulässt, soll mit vorliegender Planung nahtlos gemäß der ursprünglichen interkommunalen Planungsidee fortgeführt werden.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Standort liegt infrastrukturell und städtebaulich günstig, sodass von einer zügigen Umsetzung auszugehen ist. Über die östlich angrenzende B 96, nördlich gelegene B 105 und westlich verlaufende B 194 gibt es eine gute großräumige KFZ-Anbindung.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“ der Gemeinde Wendorf, Stand 5. Änderung, setzt für die unmittelbar südlich angrenzende Fläche ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit einer GRZ von 0,8, eine BMZ von 6,0 sowie einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m über Straßenniveau fest. Für die Ecksituation Karoline–Herschel–Straße / Robert-Koch-Straße wurde punktuell eine Gebäudehöhe von 25 m zugelassen. Mit einer 6. Änderung wurde die Lage der Ortsumgehung dem tatsächlich ausgeführten Bestand angepasst, die übrigen Festsetzungen ansonsten unverändert beibehalten. Der Bebauungsplan Nr. 88 der Hansestadt greift sowohl die offenen Baugrenzen, als auch das Maß der baulichen Nutzung auf, um ein harmonisches Gesamtkonzept entstehen zu lassen.

Mit der Umsetzung der Planung werden neue Gewerbeflächen bereitgestellt, die angesichts einer guten Sichtbarkeit von der überörtlichen B 96 aus insbesondere für kundenorientierte Betriebe eine gute Standortqualität aufweisen. Für die Belange der Wirtschaft ist diese Standortentwicklung von Bedeutung, da sie zu einer Stärkung und Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur der Hansestadt Stralsund beiträgt. Hierdurch sind positive Auswirkungen auf das Gewerbesteueraufkommen sowie die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten, welchen angesichts der wirtschaftlichen Ausgangslage der Hansestadt als auch des Landes Mecklenburg – Vorpommern insgesamt eine hohe Bedeutung bei sämtlichen Abwägungsentscheidungen beizumessen ist. Zentral für die Planung ist der Planungsgrundsatz § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB, wonach bei der städtebaulichen Entwicklung die Belange der Wirtschaft, auch mit Blick auf ihre mittelständische Struktur und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

2. Verfahrensablauf

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19. Oktober 2023 (Beschluss-Nr. 2023-VII-09-1226) wurde das Planverfahren des o.g. Bebauungsplans eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung. Der Plan enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe), sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen bzw. zur Erschließung. Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung sollen ergänzend Örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

Die Plananzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Greifswald erfolgte am 1. März 2024. Die landesplanerische Stellungnahme mit Zustimmung zur Planung erfolgte am 27. März 2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (1) und 4a (1) BauGB fand im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 12. bis 28. März 2024 statt. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf gem. § 4 (1)

BauGB erfolgte mit Schreiben vom 1. März 2024 und mit Fristsetzung zum 28. März 2024. Die Hinweise und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf wurden dokumentiert, geprüft und einer Abwägung unterzogen. Die relevanten Belange waren dann Grundlage für die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 17. Oktober 2024 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2024-VIII-03-0041). Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf im Sinne des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG); Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 18. November bis 20. Dezember 2024. Dies wurde durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 17 am 14. November 2024 (34. Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Hinweise, Anregungen oder Stellungnahmen gegeben.

Gem. § 4 (2) BauGB holte die Hansestadt Stralsund mit Schreiben vom 29. Oktober 2024 und einer Fristsetzung bis zum 20. Dezember 2024 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte parallel dazu. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB führten dennoch zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden dokumentiert, geprüft und ein Vorschlag für die Abwägung und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes erarbeitet.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Satzung eine ausgewogene Planung im Sinne des § 1 (7) BauGB vorliegt. Der Bebauungsplan Nr. 88 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 15. Mai 2025 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 2025-VIII-03-0119).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Immissionsschutz

Die vorgesehene Nutzung gliedert sich an ein bestehendes Gewerbegebiet an, in dem mit der Ansiedlung von auch belästigenden Gewerbebetrieben (GI) zu rechnen ist. Die immissionsrechtliche Situation wird zudem maßgeblich durch die östlich angrenzende B 96 bestimmt. Daher sind nutzungsbedingt keine Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet festgesetzt.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Der Schwerpunkt derzeitiger Klimaschutzmaßnahmen liegt auf der Dekarbonisierung der Wärmenetze sowie der Waldmehrung innerhalb des Stadtgebiets sowie auf stadteigenen Flächen im Umland.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

Der geplante Erhalt von Straßenbäumen wirkt sich günstig auf die Kohlenstoffdioxidbindung und die Sauerstoffproduktion aus und tragen somit zur Luftverbesserung bei.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und

Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten. Der Errichtung von Solarkollektoren steht nichts entgegen, viel mehr wird der Ausbau durch die Südausrichtung begünstigt.

Biotopstrukturen/Eingriffe in Natur und Landschaft

Den im Plangebiet vorhandenen, versiegelten, überbauten oder in sonstiger Weise anthropogen stark veränderten Böden kommt eine geringe Bedeutung zu, da sie die natürlichen Bodenfunktionen und –prozesse sowie Speicher- und Reglerfunktion im Wasserkreislauf nicht mehr erfüllen und ihre Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen fast gänzlich verloren haben.

Den unversiegelten, meist ackerbaulich genutzten oder im Bereich von Gehölzbeständen befindlichen Böden kommt hingegen vorwiegend eine insgesamt mittlere Bedeutung zu, da die natürlichen Bodenfunktionen und –prozesse noch erhalten sind und die Regler- und Speicherfunktion als mittel anzusehen sind. Als Lebensraum für besondere Tier- und Pflanzenarten haben diese Flächen nur eine geringe Bedeutung.

Entsprechend der Bestandsaufnahme befinden sich im Plangebiet keine Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung für das Schutzgut. Die Funktionen sind von allgemeiner Bedeutung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche (ACL).

Am östlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Böschungsbereich der B 96 eine Feldhecke aus überwiegend heimischen Arten (BHJ), an die sich ruderalisierte Bereiche (RHU) anschließen. Die Feldhecke (BHJ) ist gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Einspeiseanlage Gas befindet sich angrenzend an das Plangebiet im Nordwesten der Fläche. Sie ist von den für diese Anlage umgesetzten Kompensationsmaßnahmen 4290 und 4297 (<https://www.kompensationsflaechen-mv.de/>) in Form von Dauergrünland mit jüngeren Einzelbäumen und Siedlungshecken vorwiegend heimischer Arten umgeben. Die Flächen sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes befinden sich vorhandene Straßen (OVL; Karoline-Herschel-Straße, Koppelstraße) teilweise mit begleitenden Radwegen (OVF), die von artenarmen Zierrasen (PER) mit Alleebaumbestand (BAG, BAL) gesäumt werden. Die Alleen (Baumart Winterlinde) unterstehen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V.

An der Karoline-Herschel-Straße ist die Baumreihe aus jüngeren Bäumen (BAG) geschlossen, an der Koppelstraße ist sie dagegen im Bereich des Plangebiets lückig (BAL).

Artenschutz

Die Erfassung und Bewertung der Lebensraumfunktionen des Plangebietes für Tierarten erfolgt anhand einer Potenzialabschätzung. Das mögliche Artenspektrum ist auf Grund der Biotopausstattung, der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Vorbelastungen sehr eingeschränkt. In den straßenbegleitenden Alleebäumen und der östlich angrenzenden Feldhecke sowie in den Gehölzen (Junge Einzelbäume, Siedlungshecken) in den angrenzenden, die Einspeiseanlage Gas umgebenden Freiflächen (Kompensationsmaßnahmen) sind Vorkommen von an das vorhandene Störpotenzial angepassten Gehölzbrütern möglich. Ein Vorkommen des Bodenbrüters Feldlerche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (fehlende Deckung), isolierten Lage und Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sowie der Kulisseneffekte der umgebenden Gehölzstrukturen (kein freier Horizont) ausgesprochen unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das angrenzende Gebäude der Einspeiseanlage Gas eignet sich nicht für Gebäudebrüter.

Das angrenzende Gebäude der Einspeiseanlage Gas bietet keine Quartierpotenziale für gebäudebewohnende Fledermausarten. Größere Einzelbäume mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen sind im Plangebiet und dem näheren Umfeld nicht vorhanden. Es ist aber

nicht gänzlich auszuschließen, dass das Plangebiet Teil eines Nahrungshabitats ist und die linearen Gehölzstrukturen als Flugleitlinien dienen.

An Reptilienarten sind Vorkommen der ubiquitären Art Blindschleiche in der Gehölzfläche östlich außerhalb des Geltungsbereiches möglich. Ein Vorkommen der Anhang IV-Arten Zauneidechse Kreuzotter, Glattnatter und Sumpfschildkröte kann aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden, da im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine Gewässer oder geeignete Landlebensräume vorhanden sind.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist auf Grund der Biotopausstattung, intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Eine relevante Funktion für Rastvögel ist für den Geltungsbereich aufgrund der anthropogenen Überprägung, Zerschneidung und Störwirkungen von vornherein nicht anzunehmen. Dementsprechend wird dem Bereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (ILN 2007/2009 in LUNG-Kartenportal Umwelt) keine Rastgebietsfunktion beigemessen.

Betriebs- und anlagebedingte Gefährdungen von Individuen mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos entstehen durch die mit dem B-Plan zulässige Bebauung nicht.

Baubedingte Störungen werden auch im Umfeld der Planung durch eine Bauzeitenregelung vermieden.

Aufgrund der Häufigkeit und weiten Verbreitung der potenziell anzunehmenden störungsangepassten Arten in den angrenzenden Gehölzstrukturen und den angrenzenden Freiflächen um die Einspeiseanlage Gas sind populationsrelevante anlage- und betriebsbedingte Störungen nicht zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange diene insbesondere die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 BauGB. Die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Entwurf kann im Einzelnen und ausführlich der Abwägungsdokumentation entnommen werden. Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zur Planung keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans haben vom 18. November bis 20. Dezember 2024 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 29. Oktober 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Insofern führten die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung.

Einige Stellungnahmen bedurften jedoch einer genaueren Auseinandersetzung mit den folgenden Belangen.

Verkehrliche und straßenbauliche Belange

Für die Gewerbefläche sind die erschließenden örtlichen Verkehrsflächen im Norden durch die „Koppelstraße“ und im Westen durch die „Karoline – Herschel – Straße“ festgesetzt. Alle Straßen sind bereits gebaut und gem. § 7 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V) verkehrsrechtlich öffentlich gewidmet.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bundesstraße 96 im Abschnitt 516 bei km 4,690. Die Bundesstraße befindet sich in der Baulast des Bundes in der Auftragsverwaltung des Landes

Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet. Das Vorhaben befindet sich außerhalb einer nach § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Bundesstraße unterliegt an dieser Stelle den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen an Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Der jeweilige Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinie an der entsprechenden Grundstücksgrenze gekennzeichnet, welche durch Bereiche für Ein- und Ausfahrten ergänzt werden.

Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet überlagert sich randlich mit der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III der Wasserfassung Andershof I.

Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 136 Abs. 1 LWaG MV fort. In den Schutzgebietsbeschlüssen sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen festgelegt bzw. es wird auf die Technischen Güte- und Nachlieferbedingungen (TGL) 43850 verwiesen. Einer standortkonkreten Beurteilung liegen neben dem damals geltenden technischen Regeln (TGL) auch die derzeit geltenden Regeln (hier: Regelwerk der DVGW W 101 – Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser) zu Grunde.

In einem Trinkwasserschutzgebiet sind zum Schutz des Grundwassers insbesondere der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen und weiteren Gefährdungen/Risiken zu minimieren. Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 101-1 besteht für die Ausweisung neuer Baugebiete in der Wasserschutzzone III ein mittleres Gefährdungspotenzial. Hiernach sind bauliche Anlagen mit Eingriff in den Untergrund über dem Grundwasser, wie z.B. Gründungen für Gebäude oder Rohrleitungen, als unkritisch anzusehen. Hingegen bergen bauliche Anlagen mit tieferen Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser) eine hohe Gefährdung. Insbesondere ist die Errichtung von geothermischen Brunnen- und Erdwärmesonden sowie Hauswasserbrunnen zur Grundwasserentnahme auszuschließen. Die Hinweise der Arbeitsblattes DWA-A 142 sind bei der Planung und Errichtung von Abwasserleitungen und -kanälen zu berücksichtigen. Für den Aus-, Um- und Neubau von Straßen und Verkehrsflächen sind die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag) und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) anzuwenden.

Im Auftrag der Hansestadt als abwasserbeseitigungspflichtiger Körperschaft ist die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung verantwortlich. Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund.

Das Trinkwasser wird entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gelten die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV. Die Erschließung des gesamten Plangebiets kann nur über vorhandene Wasser- und Abwasseranlagen in der Koppelstraße gewährleistet werden. In der Karoline-Herschel-Straße befinden sich keine Wasser- und Schmutzwasseranlagen der REWA mbH und keine ausreichend dimensionierte Regenwasserleitung. Bei Planung und Bau der Hausanschlussleitungen sind die Anschlussbedingungen und Verlegerichtlinien der REWA GmbH zu beachten und die Auflagen und Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gemäß den

Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen. Die maximale Regenwassereinleitmenge wird von der REWA GmbH vorgegeben, sodass ggf. eine Regenrückhaltung erforderlich wird. Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWGMV)).

Die Bereitstellung von Löschwasser im geplanten Gebiet ist im Vertrag zwischen der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) und der Hansestadt Stralsund geregelt. Es sind für den Grundschutz je nach Bebauungsart von 48 m³/h bis 96 m³/h für 2 Stunden - bereitzustellen. Diese Wassermenge wird über eine Löschwasserentnahmestelle in der Koppelstraße gewährleistet. Sollten weitere Entnahmestellen aufgrund der geplanten Bebauung erforderlich werden, sind dieses so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke. Ggf. wird die Herstellung eines Trinkwasser Ringschlusses in der Karoline-Herschel-Straße erforderlich.

Leitungsauskünfte

Der Geltungsbereich ist nicht an das Fernwärmenetz der Hansestadt Stralsund angeschlossen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt eine Hauptgasleitung Mitteldruck der SWS Energie GmbH. Bei der Planung sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuell gültigen Fassung. Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen.

Angrenzend im Nordwesten an das Plangebiet befindet sich der Bereich der Einspeiseanlage Gas, welche durch die ONTRAS gebaut wurde und betrieben wird. Die für die Zuleitung in Anspruch genommenen Flurstücke sind jeweils im Bereich der Leitungstrasse zugunsten ONTRAS belastet. Die Versorgungsanlage steht im räumlichen Zusammenhang mit der Ferngasleitung. Ein ehemaliger Flüssiggasstank wurde zurückgebaut. Im Zusammenhang mit der Ferngasanlage wurde durch die ONTRAS angrenzend an das Plangebiet zudem ein Ausbläser installiert, der am Ende der Ausbläserleitung DN 100 der Druckentlastung gasführender Anlagen in die freie Atmosphäre dient. Da sich bei diesen Entspannungsvorgängen vorübergehend ein explosionsgefährdeter Bereich bildet, beansprucht der Anlagenbetreiber für jegliche Zündquellen grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 66,00 m zum Ausbläser.

In der Gestattung zur Errichtung der Einspeiseanlage ist der im Verfahren von der ONTRAS benannte Gasausbläser nicht enthalten. Der Ausbläser gehört auch nicht zum Genehmigungsumfang (StALU). Auch wurde kein evtl. erforderlicher Sicherheitsabstand auf den Nachbargrundstücken grundbuchlich gesichert – dies wäre auch mit erheblichen Schadensersatzansprüchen gegen den Anlagenbetreiber verbunden gewesen, da der gesamte Bereich angesichts der Darstellung im Flächennutzungsplan zumindest als Bauerwartungsland zu bewerten gewesen wäre.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Elektroenergie wäre abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS Netz GmbH abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden. Danach können technische Lösungen festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Randlage des Grundstücks ein Mittelspannungskabel des oben genannten Versorgers. Sollte dieses baubehindernd wirken, ist schriftlich und rechtzeitig ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Bei der Planung sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ der SWS Energie GmbH zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuell gültigen Fassung. Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen.

Im Plangebiet befinden sich PE-HD 50 x 4,6 DN40 Kabelschutzrohre der SWS Telnet GmbH, die mit Glasfaserkabel bestückt und mit Kunden der SWS Telnet GmbH beschaltet sind. Die Kabelschutzrohre haben eine Tiefenlage von ca. 0,60 m – 0,90 m.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. In diesem Zusammenhang wird auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hingewiesen.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung von Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Derzeit sind keine Änderungen an bestehenden Anlagen geplant. Sollte dennoch eine Umverlegung vorhandener Telekommunikationslinien erforderlich sein, sind diese rechtzeitig beim Versorger anzuzeigen. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplanten Bauflächen arrondieren sich an den räumlich angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauungsplan mit festgesetztem Gewerbegebiet und ergänzen dieses sinnvoll, durch Aufgreifen der bestehenden Baugrenzen. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Da die Zulässigkeit für gewerbliche Vorhaben regelmäßig nicht gegeben ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine andere Fläche als die gewählte steht im Umfeld, auf Grund eines fehlenden baulichen Zusammenhanges und der Eigentumsverhältnisse, nicht zur Verfügung. Zudem ist die Gewerbefläche durch die angrenzende B 96 auch überörtlich sehr gut erschlossen und in die Infrastruktur eingebunden.

6. Rechtswirksamkeit

Der B-Plan Nr. 88 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 15. Mai 2025 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 (35. Jahrgang) und erneuter Bekanntmachung auf Grund eines formellen Fehlers im Amtsblatt Nr. 7 (35. Jahrgang) mit Ablauf des 01. Juli 2025 rechtsverbindlich geworden.

02. JULI 2025

Hansestadt Stralsund, den


Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

