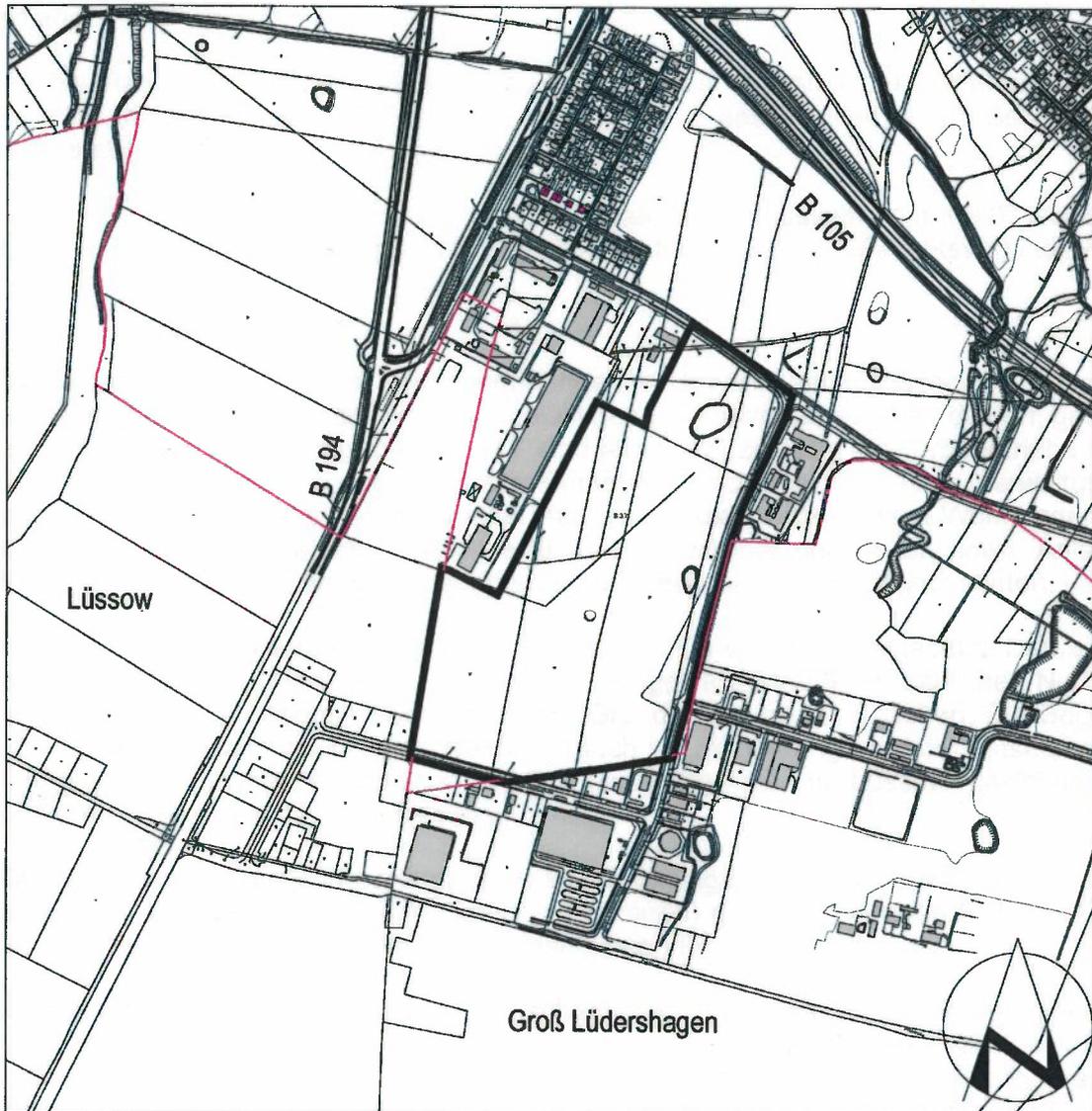




Bebauungsplan Nr. 3.7

„Gewerbegebiet Stralsund Süd“ der Hansestadt Stralsund

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



1. Anlass und Erforderlichkeit

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen, da in der Hansestadt Stralsund ein Bedarf insbesondere nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Entwicklungsflächen besteht.

Der Bebauungsplan liegt im südlichen Stadtgebiet, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen, das sich über die auf Stralsunder Stadtgebiet liegenden Flächen hinaus auch auf Teile der angrenzenden Gemeinden Lüssow und Wendorf erstreckt.

Die wesentliche Erschließung des Gesamtgebietes ist mit der Errichtung der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, der Agnes-Bluhm-Straße und der Karoline-Herschel-Straße bis Mitte der 1990er Jahre erfolgt. Auch die sonstige technische Erschließung ist mit der Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen und der Errichtung von Regenrückhaltebecken abgeschlossen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 11. Juni 2015 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 09.07.2022 im Amtsblatt Nr. 6 ist der Bebauungsplan Nr. 3.7 mit Ablauf des 20.07.2022 rechtsverbindlich.

2. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan setzt große, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, gemäß § 8 BauNVO fest. Im Bebauungsplan Nr. 3.7 sind allgemein zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ausgeschöpft, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden – auch in Orientierung an den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen der Gemeinde Wendorf und Lüssow maximale Gebäudehöhen von maximal 12 m festgesetzt.

Die Gewerbegebietsausweisung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes (110 kV Freileitung, Elektro- und Gasleitungen) mit den jeweiligen Sicherheitsabständen und den im Plangebiet befindlichen geschützten Biotopen (Sölle).

Darüber hinaus werden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen auf die Nachbarschaft (insb. Wohngebiet Lüssower Berg) Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Kontingentierung wird eine sachgerechte Verteilung der zulässigen Gesamtemissionen gewährleistet. Mit der Gliederung des Gewerbegebiets sowie der Begrenzung des Emissionsverhaltens der Betriebe im Gebiet macht die Stadt Gebrauch von § 1 Abs. 4 BauNVO, indem eine Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften sowie im Verhältnis untereinander erfolgen kann.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden. Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange diente insbesondere die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 BauGB.

4. Immissionsschutz

Die teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind überwiegend gewerblich geprägt und entfalten damit keinen besonderen Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt die Wohnsiedlung Am Lüssower Berg, die heute vor allen Dingen den Einflüssen der durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 194 sowie der durch die Bundesstraße B105 verursachten Geräuschemissionen unterliegt.

Zum Bebauungsplan erfolgten Schalltechnische Untersuchungen (Dezember 2016/ August 2017). Es wurde eine Kontingentierung der Lärmemissionen nach DIN 45691 für den Bebauungsplan durchgeführt, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft (Wohngebiet Lüssower Berg) auszuschließen. Im Ergebnis der Kontingentierung und der Schallimmissionsprognose ergeben sich für zwei Immissionsorte geringe Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, welche bereits maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt sind. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft sind bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom Dezember 2016 wurden im Bebauungsplan folgende Emissionskontingente und Zusatzkontingente festgesetzt:

Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingente L_{EK} dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE 3a	52	35
GE 3b	54	39

Für die im Beiplan auf der Planzeichnung dargestellten Gebietssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent dB(A)/m ²	
	tags	nachts
A	5	2
B	6	2
C	14	13
D	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5, wobei gemäß DIN 45691 in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Mit der Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung vom August 2017 wurden für den Bebauungsplan die Verkehrslärmimmissionen berechnet und unter Berücksichtigung der gewerblichen Immissionen die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche bestimmt. Entsprechend wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 getroffen. Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung die festgesetzten Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{W,res}$ einzuhalten.

4.1 Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

4.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee.

Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der Errichtung der gewerblichen Flächen Verstöße gegen die Verbote oder Nutzungsbeschränkungen der Verordnung verbunden sind.

Die Schutzziele sind u.a. im DVGW Arbeitsblatt W 101 definiert. Durch die Wasserschutzgebiets-Verordnung werden Handlungen im Schutzgebiet verboten oder für genehmigungspflichtig erklärt. Wasserschutzgebiete werden entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Schutzzonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt.

Die Schutzzone III umfasst das restliche Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage. Hier gelten erhöhte Anforderungen bzw. Nutzungseinschränkungen für

- das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,
- die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln,
- den Einsatz von Streusalzen,
- Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben und
- den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Erdaufschlüsse oder Bohrungen für Erdwärme sind untersagt.

4.3 Klimaschutz

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.

Erhebliche klimatische Veränderungen der umgebenden Siedlungsbereiche sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.4 Schutzgut Tiere/Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) im September 2021 auf der Grundlage der Ergebnisse einer Kartierung von Vögeln, Amphibien und Reptilien (2016) erarbeitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Brutvögel) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) festgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplanes/Teil B sind.

- Schutz der Brutvögel vor einer Zerstörung bewohnter Lebensräume/Brutstätten durch Bauzeitenregelung, d.h. Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.02. bis 15.09.)
- Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) für den Verlust von 3 Feldlerchen-Brutpaaren im Plangebiet; Diese Maßnahme ist in der Gemeinde Wendorf, Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1 (Maßnahme E1 – extensive Wiesenfläche) vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

4.5 Biotop- und Alleenschutz

Im Plangebiet sind nach § 20 NatSchAG M-V zwei geschützte Biotope (Nr. 129 und Nr. 132) vorhanden. Dabei handelt es sich um geschützte Sölle, die als Hochstaudenflur mit Laubgebüsch ausgeprägt sind. Die beiden geschützten Biotope werden im Bebauungsplan dargestellt und sind somit zum Erhalt festgesetzt. Bauzeitliche Flächenbeanspruchungen dieser Biotope können ausgeschlossen werden, da dieses von den Baumaßnahmen ausgenommen werden. Baubedingte Beschädigungen werden durch bauzeitliche Biotopschutzmaßnahmen vermieden.

Im Plangebiet befinden sich Alleebäume, welche die Bedingungen für den gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG M-V erfüllen. Dabei handelt es sich um mehrere Alleen aus Linden, Eichen, Kastanien oder Ahorn an der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, sowie der Agnes-Bluhm-Straße. Die Alleen als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben erhalten und werden durch bauzeitliche Baumschutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt.

4.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 267.173 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ). Auf Flächen der Gemeinde Wendorf, Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1 erfolgt der Ausgleich auf Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden. Mit den beiden externen Kompensationsmaßnahmen Maßnahme E1 - Herstellung einer extensiven Wiesenfläche auf 46.480 m² und Maßnahme E2 - Herstellung einer Waldfläche (Aufforstung) auf 86.408 m² wird der vollständige Ausgleich erbracht.

Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Hinweise des Bebauungsplanes, für die Eintragungen ins Grundbuch erfolgen.

4.7 Belange der Landwirtschaft

Mit der durch den Bebauungsplan geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme und Umwandlung von Landwirtschaftsflächen zugunsten der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist damit zu begründen, dass solch eine flächen- und immissionsintensive Nutzung an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht nachgewiesen werden kann. Im Rahmen der Abwägung, dazu zählt auch, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und sich im Geltungsbereich keine Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten befinden, wird der vorliegenden Planung daher der Vorrang gegenüber den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Vorhaben gibt es keine weiteren Standortalternativen, da nur diese Flächen die Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbegebieten erfüllt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den betroffenen Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan liegt im südlichen Stadtgebiet, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen, das sich über die auf Stralsunder Stadtgebiet liegenden Flächen hinaus auch auf Teile der angrenzenden Gemeinden Lüssow und Wendorf erstreckt.

Zu den weiteren Flächenanforderungen zählen die Ausweisung von großen, zusammenhängenden Flächen einschließlich der Flächenverfügbarkeit. Aufgrund der angrenzenden Erschließungsstraßen ist die Fläche bereits heute siedlungsstrukturell gut eingebunden. Darüber hinaus wird das landesplanerische Gebot gewahrt, keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Bodenpunkten über 50 in Anspruch zu nehmen.

27. JULI 2022

Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER

i. V. Tansche

Dr.-Ing. Alexander Badrow

