

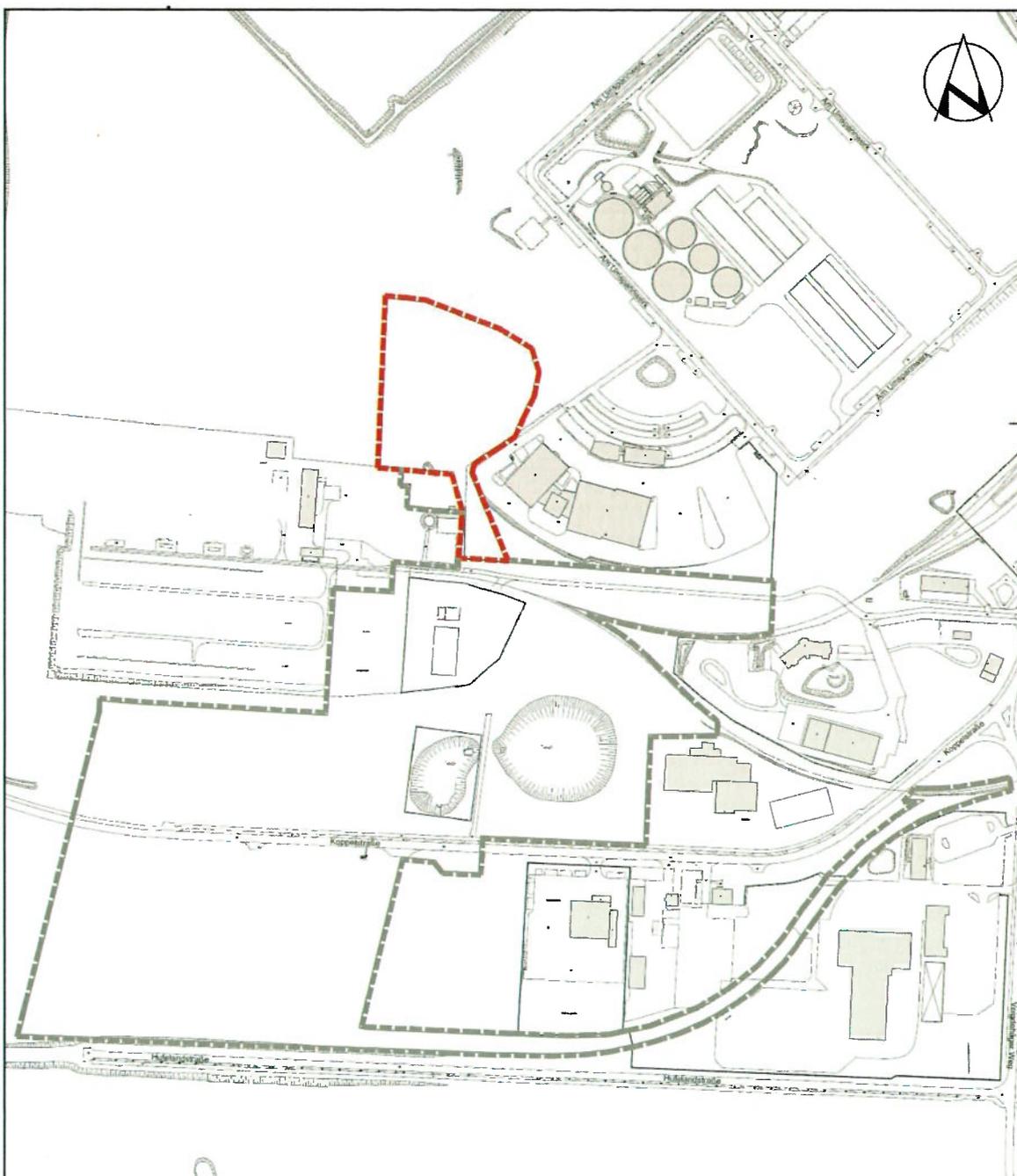


Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 "Industriegebiet Koppelstraße"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung

Stand Januar 2025



Inhalt

1	Anlass.....	4
1.1	Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Verfahren	5
1.4	Plangrundlage.....	6
2	Übergeordnete Planungen.....	6
2.1	Vorgaben der Raumordnung.....	6
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3	Städtebauliche Ausgangssituation	6
4	Ziel und Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Nutzungskonzept	7
4.2	Änderungen im Einzelnen	9
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
5.1	Zusammenfassung.....	11
5.2	Private Belange.....	11
5.3	Umweltrelevante Belange	11
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts.....	11
5.3.2	Artenschutz	13
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	16
7	Verfahrensablauf	17
8	Quellenverzeichnis	17
8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Fachgrundlagen	17

1 Anlass

1.1 Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Koppelstraße“ mit einer Größe von ca. 16 ha trat am 01.04.2016 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Industriegebieten, erforderlichen Erschließungsstraßen und Ausgleichsflächen.

In der Vergangenheit wurde das Gebiet erschlossen und es haben sich folgende Firmen hier angesiedelt: Stralsunder Mineralölhandel und Transport Borbe, Fuhrunternehmen M. Koch und Ottensmeier Tiefbaudienstleistungen. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 3.2 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“. Beide Bebauungsplangebiete sind für die Umsetzung des HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) von entscheidender Bedeutung. So soll neben dem Ausbau der Biogasanlage und dem geplanten Bau eines Elektrolyseurs auf dem Gelände der Biogasanlage durch die SWS Stralsund GmbH in räumlicher Nähe hierzu eine Wasserstoff-Tankstelle errichtet werden. Die Wasserstoff-Tankstelle soll vor allem durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) genutzt werden, die mit der Beschaffung von wasserstoffbetriebenen Fahrzeugen in das Projekt eingebunden ist. In diesem Rahmen ist eine Erweiterung des Betriebshofs der VVR erforderlich, um die geplanten Brennstoffzell-Busse (Parkplatz) und die erforderliche neue Werkstatt (explosionsgeschützt) unterbringen zu können.

Das Projekt bettet sich in die „H₂-Projektregion Rügen-Stralsund“ ein. Unter Federführung der Hansestadt Stralsund durchlief die Region unter dem Namen „Rügen-Stralsund“ von Oktober 2019 bis März 2021 erfolgreich die HyStarter-Phase, die erste Stufe des HyLand-Förderprogramms. Im Mai 2022 bekam die Stadtverwaltung Stralsund die Zusage für die Teilnahme an der HyExpert-Phase, welche die zweite Stufe darstellt. Aus den in dieser Phase erstellten Machbarkeitsstudien wurden aussagekräftige Daten zu Umsetzungsszenarien generiert und die Region erhielt ein klares Konzept, welches zum HyPerformer-Programm passt und den notwendigen Grad an Umsetzungsreife aufweist. Der nächste Schritt war die Teilnahme am Wettbewerb zu HyPerformer, um damit in der höchsten HyLand-Phase Fördermittel in Höhe von bis zu 15 Mio. EUR durch den Bund bereitgestellt zu bekommen. Am 26. April 2023 erfolgte in Berlin die Bekanntgabe von Rügen-Stralsund als Gewinnerregion im Rahmen von HyPerformer II.

Mit der Teilaufhebung kann die Umsetzung der VVR-Erweiterung in direkter Anbindung an den bestehenden Betriebshof sowie in räumlicher Nähe zur geplanten Wasserstoff-Tankstelle ermöglicht werden, da mit ihr entgegenstehende Festsetzungen für die Fläche aufgehoben werden. Nach der Teilaufhebung wird im Bereich des Flurstücks 17/11 Baurecht nach § 34 BauGB gegeben sein. Die übrigen, derzeit größtenteils als Acker genutzten Flurstücke innerhalb der Teilaufhebung bleiben unbebaut. Eine Umsetzung der im Bereich der Teilaufhebung befindlichen Ausgleichsflächen AF1 und AF2 (siehe Abbildung 1) hat bislang nicht stattgefunden.

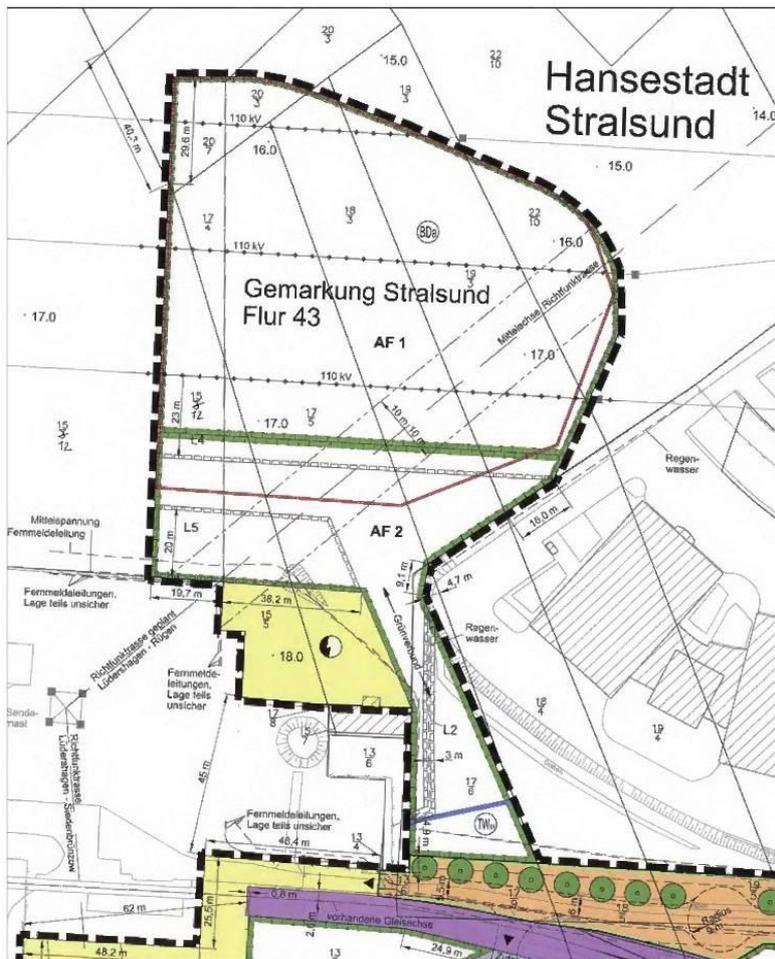


Abbildung 1:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.2 mit Darstellung der Ausgleichsflächen AF1 und AF2

Die Ausgleichsverpflichtung für bereits umgesetzte Vorhaben wurde durch finanzielle Beteiligung an einer ebenfalls bereits umgesetzten städtischen Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle erbracht. Auch die weiteren noch offenen Kompensationsverpflichtungen, u.a. für die Erweiterung des Umspannwerks, werden durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht. Die Refinanzierung erfolgt mit dem Verkauf weiterer Gewerbeflächen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Teilaufhebung betrifft die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.2, die sich im städtischen Eigentum befindet. Die Teilaufhebung mit einer Größe von ca. 1,6 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke: 17/4 und 17/11 bzw. Anteile folgender Flurstücke: 15/5, 15/12, 17/5, 17/9, 18/3, 19/3, 20/3, 20/7 und 22/10 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Bereich der Teilaufhebung wird begrenzt:

- im Norden durch Sukzessionsflächen,
- im Osten durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR),
- im Süden durch eine Straßenverkehrsfläche, die an den Voigdehäger Weg anschließt und
- im Westen durch Ackerflächen.

1.3 Verfahren

Für das Aufhebungsverfahren kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Durch die Teilaufhebung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet,

die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 19.12.2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 22.07.2024 bestätigt, dass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Geltungsbereich der Teilaufhebung als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Das Planungsziel, das Aufhebungsgebiet für einen kleinen Teilbereich einer Bebaubarkeit zuzuführen, erfolgt damit in Übereinstimmung mit der Darstellung im FNP.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Die Umgebung wird geprägt durch gewerbliche Nutzung einerseits sowie durch Ackernutzung und vergleichsweise naturnahe Landschaftsräume andererseits. Gewerblich genutzte Bereiche in der Umgebung sind die Biogasanlage der SWS Natur GmbH, die Bestandteil des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ ist, der östlich angrenzende Betriebshof der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) sowie das westlich angrenzende Umspannwerk.

Da im Rahmen des Ausbaus der klimaneutralen Erzeugungskapazitäten sowie der Optimierung der bestehenden Anlagen hinsichtlich CO₂-Ausstoß eine Erweiterung der bestehenden Biogasanlage (BGA) mit Biogasaufbereitungsanlage (BGAA) und Biogaseinspeisungsanlage (BGEA) auch die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 erforderlich ist, wurde u.a. für den nördlichen Bereich im April 2022 von der Bürgerschaft die Einleitung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3.1 beschlossen. Mit dem Vorentwurf vom Juni 2023 wird eine

kleine, nördliche Teilfläche des B-Planes Nr. 3.2 im Bereich der AF1 überplant (siehe Abbildung 2); diese Überplanung ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr vorgesehen.



Abbildung 2:

Überlagerung des Geltungsbereiches des Vorentwurfes der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3.1 (rot) mit dem B-Plan Nr. 3.2

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf der Teilaufhebung teilten Versorgungsträger mit, dass sich folgende Leitungen im Geltungsbereich, bzw. in unmittelbarer Nähe befinden:

- Hauptleitung Niederspannung der SWS Netze GmbH und
- Ferngasleitung FGL-93-DN-300 der ONTRAS Gastransport GmbH, die außerhalb, auf der nordwestlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft.

4 Ziel und Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

4.1 Nutzungskonzept

Zu dem geplanten HyPerformer-Projekt gehören u.a. folgende Einzelvorhaben, die aus wirtschaftlicher Sicht in räumlicher Nähe zueinander zu errichten sind (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4):

- die Errichtung eines 4-MW-Elektrolyseurs durch die SWS Energie GmbH
- die Herstellung einer Wasserstoff-Tankstelle durch die Hypion GmbH
- die Beschaffung von Brennstoffzellen-Bussen und die Umrüstung der Werkstatt in Stralsund durch die VVR mbH

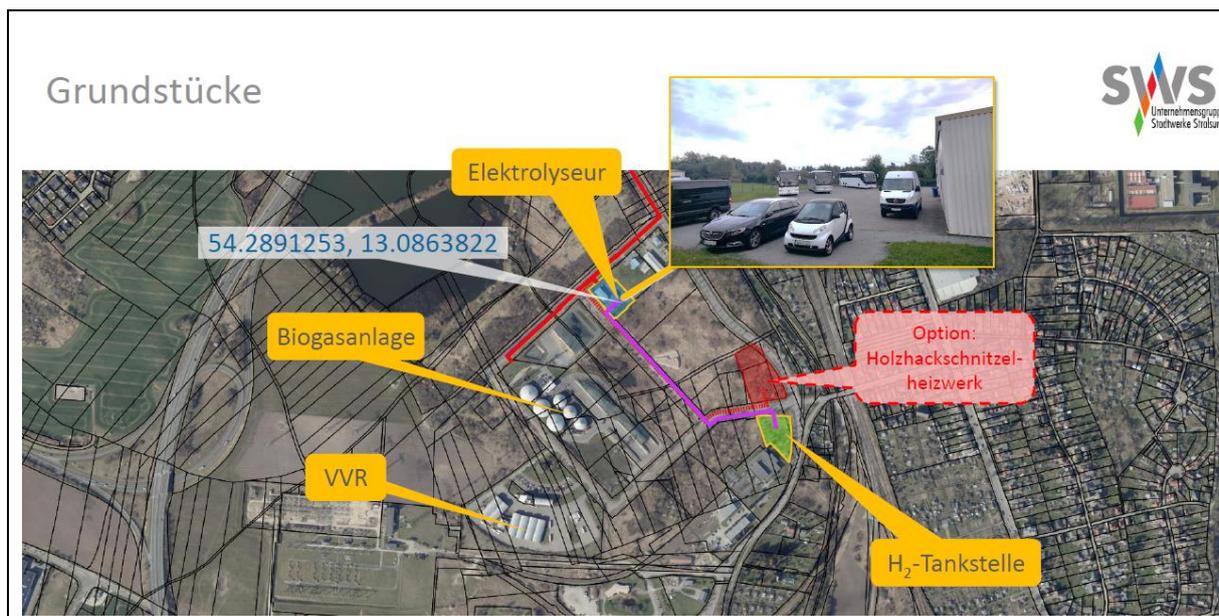


Abbildung 3: Auszug aus der Präsentation "Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund" (SWS Energie GmbH, 19.12.2023)

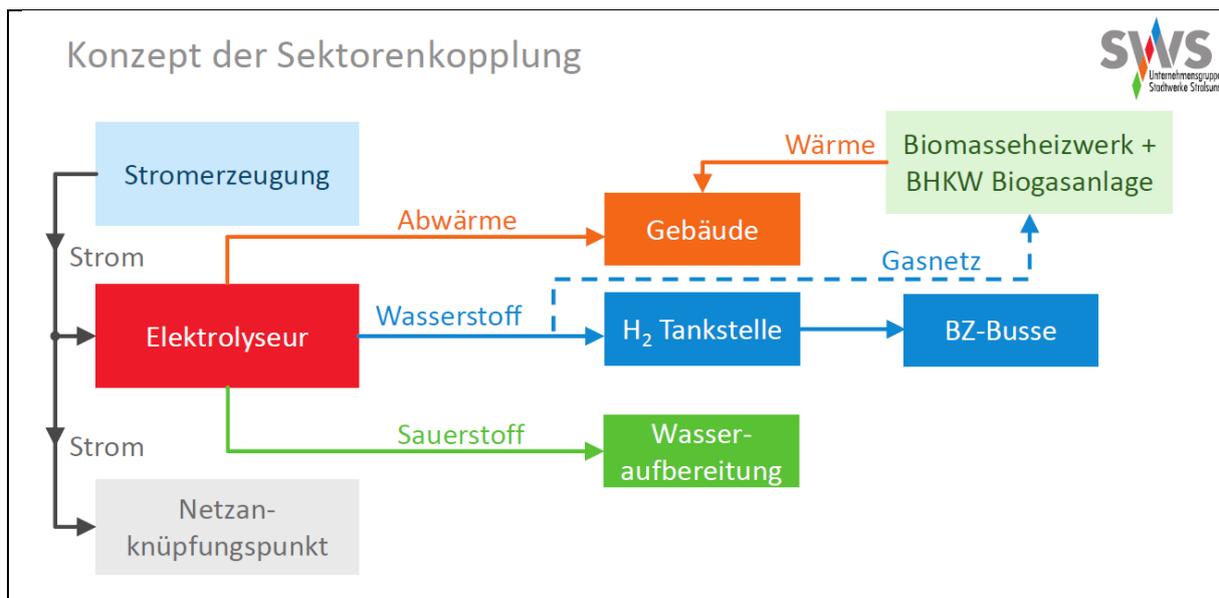


Abbildung 4: Auszug aus der Präsentation "Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund" (SWS Energie GmbH, 19.12.2023)

Mit der geplanten Erweiterung des Geländes der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR), um die Unterbringung von ca. 12 Brennstoffzellenbussen und die Werkstat-
 tütichtigung zu ermöglichen, wird eine größere gewerbliche Fläche beansprucht, als sie derzeit
 auf dem Grundstück der VVR verfügbar ist. Für die Umsetzung der VVR-Erweiterung im Um-
 kreis der Biogasanlage, des geplanten Elektrolyseurs und der geplanten H₂-Tankstelle ist die
 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 eine Voraussetzung, um entgegenstehende
 Festsetzungen aufzuheben. Mit der Teilaufhebung soll die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets
 sowie die Mobilität verbessert und im Sinne der Nachhaltigkeit das HyPerformer-Projekt er-
 möglicht werden.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3.2 setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung folgendes fest:

Textliche Festsetzung Nr. 5.2 Ausgleichsfläche AF1:

„Die Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 3 ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt.“

Textliche Festsetzung Nr. 5.3 Ausgleichsfläche AF2:

„Innerhalb der Fläche sind 8 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf einer Fläche von insgesamt 810 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Einzelbäume können als Überhälter integriert werden. Die Pflanzung hat außerhalb des Leitungsrechtes L5 zu erfolgen. Die restliche Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 2 ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt. Der auf dem Flurstück 17/6, Flur 43 vorhandene Zaun ist auf die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu versetzen. Nördlich und südlich des Voigedehäger Weges ist bei Feststellung einer verstärkten Wanderbewegung von Amphibien eine Amphibienleiteinrichtung aufzustellen.“

Textliche Festsetzung Nr. 5.11 Zuordnungsfestsetzungen:

- *„5.11.1 Für den Ausgleich des Eingriffs im Gl 2 werden die Ausgleichsfläche AF1 zu 46,77 %, das entspricht 6.150 KFÄ (= 4.919 m²), und AF3 zugeordnet.“*
- *„5.11.2 Für den Ausgleich des Eingriffs im Gl 3 werden die Ausgleichsflächen AF1 zu 9,11 %, das entspricht 1.197,5 KFÄ (= 959 m²), und AF6 zugeordnet.“*
- *„5.11.4 Für den Ausgleich des Eingriffs im Gl 5 werden die Ausgleichsflächen AF1 zu 10,27 %, das entspricht 1.350 KFÄ (= 1.080 m²), und AF4 zu 13,76 %, das entspricht 3.258,75 KFÄ (= 2607,5 m²), zugeordnet.“*
- *„5.11.5 Für den Ausgleich des Eingriffs im G1b werden die Ausgleichsflächen AF1 zu 33,85 %, das entspricht 4.450,5 KFÄ (= 3.560,4 m²), und die Baumpflanzung Koppelstraße zugeordnet.“*
- *„5.11.6 Für den Ausgleich des Eingriffs durch die Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) werden die Ausgleichsflächen AF2 und AF5 zugeordnet.“*

Gemäß Grünordnungsplan vom September 2015 umfassen die Kompensationsflächen AF1 13.148 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) und AF2 5.100,75 KFÄ.

Der erforderliche Ausgleich, der auf den Ausgleichsflächen AF1 und AF2 festgesetzt ist, wurde außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 3.2 bereits erbracht bzw. wird auf andere Weise abgesichert.

So wurden mit den Firmen Stralsunder Mineralölhandel und Transport Borbe, Fuhrunternehmen M. Koch und Ottensmeier Tiefbaudienstleistungen städtebauliche Verträge zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen, die insgesamt 8.697,50 KFÄ abdecken. Diese Verträge regeln, dass anstelle der anteiligen Entwicklung der Ausgleichsfläche AF1 eine externe Sammelkompensation (Aufforstung südlich Försterhofe Heide Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1, Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2 und 104/2) auf stadteigenen Flächen in der Gemeinde Wendorf durch eine anteilige Zahlung zugeordnet wird. Die Aufforstung wurde bereits durchgeführt.

Eine Refinanzierung der noch offenen Kompensationsverpflichtung von insgesamt 9.551,25 KFÄ aus den Ausgleichsflächen AF1 und AF2 erfolgt mit Verkauf weiterer Gewerbeflächen, durch folgende Maßnahmen:

- Aufforstung am Bauernteich Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, Flurstück 112/2 anteilig, Flurstücke 114 und 115 (Überschuss aus B-Plan Nr. 68) mit 3.311 KFÄ und
- Kompensation im B-Plan Nr. 66 (freiwillige Leistung der Stadt) Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, Flurstücke 35/8 teilweise, 35/9 teilweise, 35/11, 41/1 teilweise und 50/8 mit 6.240,25 KFÄ.

Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für das Aufhebungsverfahren vor, da die Teilaufhebung zu keinem Kompensationsdefizit führt und die Ausgleichsflächen AF1 und AF2 mit insgesamt 18.248,75 KFÄ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3.2 nicht mehr benötigt werden.

Planzeichnung:

Für den Bereich der Teilaufhebung (siehe Abbildung 1) enthält die Planzeichnung folgende Darstellungen:

- *„Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“*
Diese zeichnerische Festsetzung gilt für den gesamten Bereich der Teilaufhebung und umfasst im nördlichen Abschnitt die Ausgleichsfläche AF1 und im südlichen Abschnitt die Ausgleichsfläche AF2.
- *„Grünverbund“*
Der Verbundraum zur Sicherstellung möglicher Amphibienwanderungen kann nicht erhalten werden. Bei der artenschutzrechtlichen Erfassung zum B-Plan 3.2 wurden keine Amphibienwanderbewegungen zwischen den Lebensräumen festgestellt. Die Schaffung des Grünverbundes war demnach eine vorsorgliche Einrichtung. Der Grünverbund wird aufgrund der sehr geringen Wirksamkeit und fehlender konkreter Artnachweise für verzichtbar eingeschätzt (vgl. zu faunistischen Vorkommen und zum Artenschutz weiterhin Kap. 5.3.2).
- *„Trinkwasserschutzgebiet - Schutzzone III (§§ 51 und 52 WHG)“*
Diese nachrichtliche Übernahme umfasst einen kleinen Abschnitt im südlichen Bereich der Teilaufhebung. Jedoch wurde im Jahr 2022 die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 durch die Untere Wasserbehörde neu digitalisiert. Nunmehr überlagert sich der Bereich der Teilaufhebung nicht mehr mit der Trinkwasserschutzzone III.
- *„Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist (DSchG M-V)“*
Da diese nachrichtliche Übernahme nur den nördlichen Abschnitt der Teilaufhebung umfasst, ist die VVR-Erweiterung hiervon nicht betroffen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Teilaufhebung wird das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3.2, die Ausweisung von Industriegebieten, nicht beeinträchtigt. Für die Erweiterung des östlich an den B-Plan Nr. 3.2 angrenzenden Betriebshofs der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen stehen keine räumlichen Alternativen zur Verfügung und mit der Teilaufhebung wird eine Erweiterung/Bebauung auf dem Flurstück 17/11 ermöglicht. Die durch die Teilaufhebung betroffenen Ausgleichsflächen AF1 und AF2 werden bzw. wurden bereits an anderer Stelle umgesetzt.

5.2 Private Belange

Private Belange sind durch die Teilaufhebung nicht erkennbar betroffen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

5.3 Umweltrelevante Belange

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe vorhanden und sind durch die Aufhebung der Ausgleichsflächen AF1 und AF2 nicht betroffen.

Nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Nachfolgend wird daher nur ein überschlägiger Überblick über die Ausprägung der Schutzgüter des Umweltrechts gegeben.

Im Jahr 2023 wurde im Aufhebungsbereich und seinem Umfeld im Rahmen der Untersuchung potenzieller Erweiterungsflächen westlich der Biogasanlage im Auftrag der SWS eine **Biotopkartierung** durchgeführt (PfAU 2023a). Vorherrschender Biotoptyp ist aktuell intensiv genutzter Lehm- bzw. Tonacker (ACL), kleine Bereiche werden von Siedlungsgehölzen aus heimischen Baumarten (PWX) eingenommen. Südlich des Siedlungsgehölzes befindet sich artenarmes Grünland (GMA) (vgl. Abbildung 5). Hochwertige Biotope sind somit nicht betroffen. Die **Fauna** wird in Kap. 5.3.2 Artenschutz behandelt.



Abbildung 5: Biotypen im Aufhebungsbereich und Umfeld, eigene Darstellung (shape files der Kartierung bereitgestellt von PFAU im Jahr 2023, digitale Orthophotos GeoBasis-DEM-V Stand 2021)

Den **Boden- und Grundwasserverhältnissen** ist eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Im Aufhebungsbereich anzutreffende Böden sind gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan 3.2 organogene Böden und bereichsweise Decksande, unterlagert von Geschiebemergel (Petters 2014, S. 9). Die Böden sind anthropogen überprägt (überwiegend intensive Ackernutzung). Der Grundwasserflurabstand liegt nach Daten des LUNG M-V bei > 10 m, der Grundwasserleiter ist bedeckt. Gemäß Lage- und Aufschlussplan der Baugrunduntersuchung zum B-Plan 3.2 befindet sich der Aufhebungsbereich in der Fläche 4 (vgl. Petters 2014, S. 9ff.). In Senkenbereichen ist mit einem oberflächennahen Wasserstand zu rechnen. In Abhängigkeit von der Geländehöhe schwanken die Wasserstände sehr stark (ebd. S. 13). Oberflächengewässer sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden.

Die **klimatischen Verhältnisse** im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Der bislang unbebaute Aufhebungsbereich ist dem Klimatopgefüge „Freilandklima“ zuzuordnen. Das Freilandklimatop hat jedoch aufgrund seiner räumlichen Lage keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne. Zudem überprägt der nahe gelegene Strelasund die klimatischen Wirkungen.

Die **Luftgüte** im Aufhebungsbereich und seinem Umfeld wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

Für das Schutzgut **Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung** hat der Aufhebungsbereich keine Bedeutung. Wohnbebauungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der Überprägung durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen hat der Bereich keine ausgeglichene Funktion als Erholungsgebiet.

Das **Landschaftsbild** im Aufhebungsbereich und seinem näheren Umfeld ist durch die gewerbliche Nutzung überprägt. Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe** hat der Bereich keine Bedeutung. Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sowie Bodendenkmale sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden (vgl. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 2012).

5.3.2 Artenschutz

Das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG gilt unmittelbar unabhängig vom Baurecht, so dass nachfolgend eine Prüfung erfolgt, ob durch die Teilaufhebung und die in Folge vorgesehene VVR-Erweiterung im südlichen Aufhebungsbereich zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen kann, die bei der Bebauung nach § 34 BauGB zu beachten wären. Faunistische Kartierung erfolgten sowohl im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 3.2 als auch im Rahmen der Untersuchung potenzieller Erweiterungsflächen westlich der Biogasanlage und der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 3.1 im Auftrag der SWS im Jahr 2023. Nachfolgend werden die Ergebnisse für die artenschutzrechtlichen Arten/Artengruppen zusammengestellt.

Amphibien

Amphibienerfassung zum B-Plan 3.2 (Ökologische Dienste Ortlieb 2015)

Im Aufhebungsbereich wurden keine Amphibiennachweise erbracht. Lediglich im Bereich des rund 100 m südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens können Vorkommen des artenschutzrechtlich relevanten Laubfrosches nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurden im Umfeld des Regenrückhaltebeckens artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt. Diese liegen alle außerhalb des Aufhebungsbereichs.

Amphibienkartierungen für die „Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage“ (PfAU 2023b) und für die 1. Änderung des B-Plans 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ (PfAU 2023c)

Im Untersuchungsgebiet konnte im Frühjahr/Sommer 2022 als artenschutzrechtlich relevante Art nur der Europäische Laubfrosch an den Auflandeteichen rund 200 m nördlich des Aufhebungsbereichs und in einem Feuchtbereich rund 240 m nordöstlich des Aufhebungsbereichs festgestellt werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wurden nicht nachgewiesen (nur Nachweise von Grünfröschen und Erdkröte). Es wurde in den jeweiligen UG im Untersuchungszeitraum keine Amphibienwanderungen beobachtet. Wanderungsbewegungen durch den Aufhebungsbereich sind somit nicht anzunehmen.

Auswirkungsprognose hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe Amphibien sind aufgrund fehlender Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Aufhebungsbereich und seinem Umfeld nicht zu erwarten.

Reptilien

Aussagen im B-Plan 3.2

Bezüglich der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Entlang der Bahndämme und des Recyclinghofes sowie im Umfeld der südlich gelegenen Regenrückhaltebecken und somit außerhalb des Aufhebungsbereichs können Zauneidechsenvorkommen aufgrund geeigneter Habitats nicht ausgeschlossen werden. Für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen relevant sind die Ausgleichsflächen AF3 und AF5 (vgl. Ökologische Dienste Ortlieb 2015).

Reptilienkartierungen für die „Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage“ (PFAU 2023d) und für die 1. Änderung des B-Plans 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ (PFAU 2023e)

Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen. Einzige nachgewiesene Arten sind Ringelnatter und Blindschleiche weit außerhalb des Aufhebungsbereichs. Eine Reptilienwanderung über den Aufhebungsbereich ist aktuell allein aufgrund der intensiven Ackernutzung selbst als worst case nicht anzunehmen.

Auswirkungsprognose hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe Reptilien sind aufgrund fehlender Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Aufhebungsbereich und seinem Umfeld nicht zu erwarten.

Brutvögel

Aussagen im B-Plan 3.2

Bezüglich der Brutvogelkartierung erfolgte eine Potenzialabschätzung. Diese lässt keine Rückschlüsse für den Aufhebungsbereich zu.

Brutvogelkartierungen für die „Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage“ (PFAU 2023f) und für die 1. Änderung des B-Plans 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ (PFAU 2023g)

Im Aufhebungsbereich selbst wurde keine Brutvogelart nachgewiesen. Im Umfeld von 50 m wurden lediglich die Kohlmeise innerhalb von Gehölzstrukturen nördlich des Aufhebungsbereichs und die Bachstelze am Umspannwerk südlich des Aufhebungsbereichs nachgewiesen. Der Aufhebungsbereich hat somit für Brutvögel nur eine sehr geringe Bedeutung. Die beiden nachgewiesenen Arten sind besonders, aber nicht streng geschützt.

Auswirkungsprognose hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Auch wenn im Rahmen der o.g. Kartierungen im Aufhebungsbereich keine Brutvögel nachgewiesen wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den Gehölzen im südlichen Aufhebungsbereich Brutvögel vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, wenn Bauzeitenregelungen für Brutvögel eingehalten werden. Um Brutverluste bzw. die Tötung von Jungvögeln auszuschließen, sind Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen. Zur Berücksichtigung ggf. früher oder später brütender Vogelarten sollte vor Fällungen und Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durch eine Ökologische Baubegleitung Brutaktivitäten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Fischotter

Im Geltungsbereich des B-Plans 3.2 wurde gemäß zugehörigem Grünordnungsplan (Petters 2014) der Fischotter im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche AF1 nachgewiesen (Fischotter Spuren).

Es wurde zudem nicht ausgeschlossen, dass sich der Geltungsbereich des B-Plans 3.2 mit einem großräumigen Wanderungskorridor aus dem Raum Wendorf über die Ackersölle zu den Auflandeteichen überlagert (vgl. Abbildung 6).

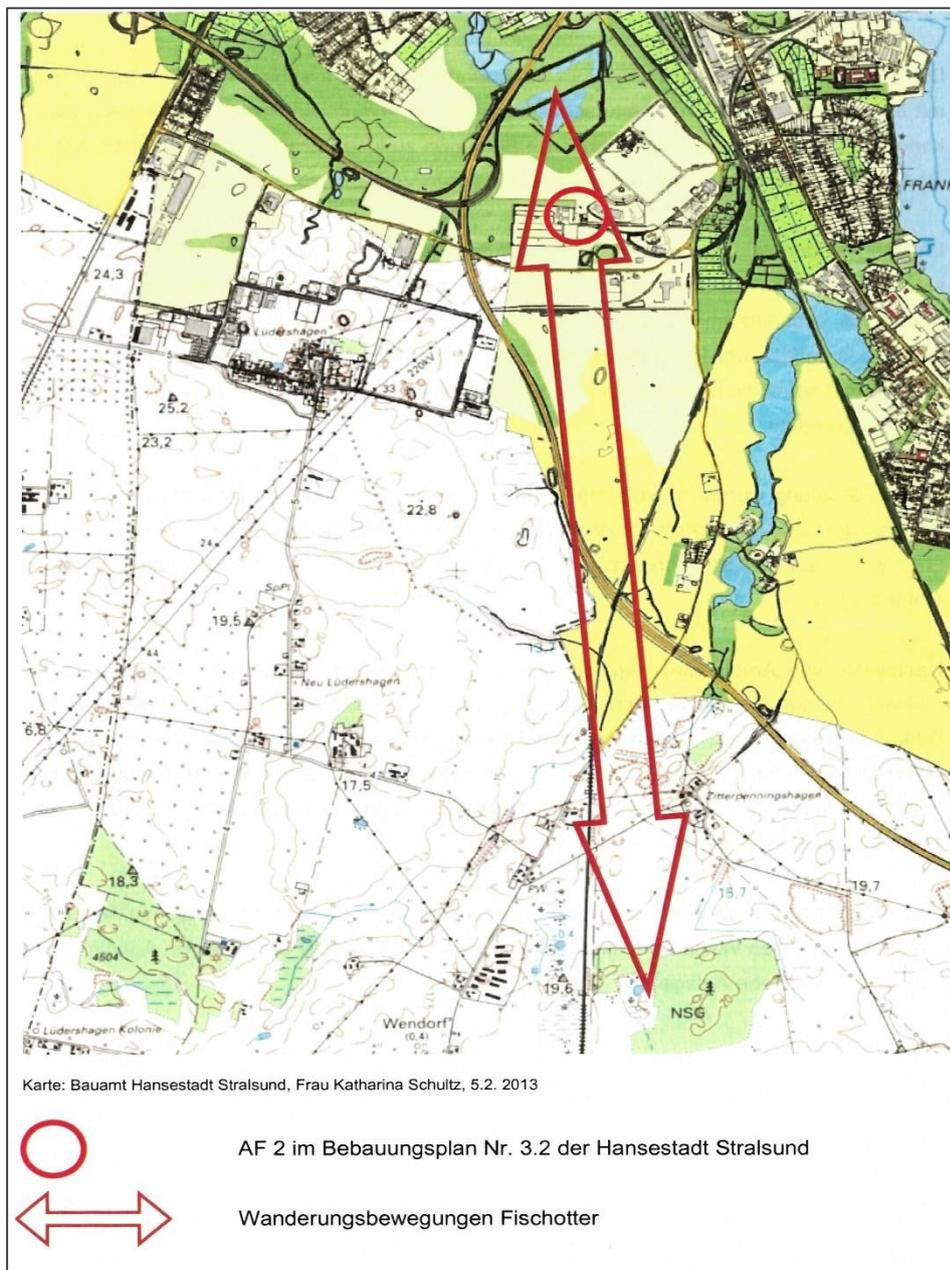


Abbildung 6: Angenommene Wanderungsbewegungen Fischotter (aus Petters 2014, S. 50)

Auswirkungsprognose hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Es ist möglich, dass der Fischotter im Umfeld der Auflandeteiche umherstreift und damit auch über die AF1 wandert. Die AF1 bleibt gegenüber dem derzeitigen Zustand (Acker) unverändert bestehen, so dass keine Beeinträchtigungen des Fischotters anzunehmen sind.

Weiterhin wurde die gesamte AF2 und somit auch der für die Erweiterung der VVR vorgesehene südliche Bereich der AF2 im B-Plan 3.2 vorsorglich als Wanderkorridor zwischen den Regenrückhaltebecken und den Auflandeteichen festgesetzt. Mit der Bebauung des südlichen Teils der AF2 werden dennoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst, da für den Fischotter bei potenziellen Wanderungen in Süd-Nord-Richtung Ausweichmöglichkeiten über die westlich gelegenen Freiflächen bestehen. Zudem sind Wanderungsbewegungen über die AF2 bereits jetzt unwahrscheinlich, da die Regenrückhaltebecken von den nördlichen Bereichen (AF1, AF2) durch die eingezäunten Anlagen des

2019 errichteten Boden- und Baustoffhandels (Führunternehmen Koch) im GI 2 getrennt werden (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Umgebung des Aufhebungsbereichs (eigene Darstellung, digitale Orthophotos GeoBasis-DEM-V Stand 2021)

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Für die Planrealisierung, Erweiterung des Betriebshofs der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, erfolgt ein Grundstücksverkauf des Flurstückes 17/11 an die VVR.

7 Verfahrensablauf

- Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 23.05.2024
- Öffentliche Auslegung 20.06. – 22.07.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 17.06. – 22.07.2024
- Satzungsbeschluss

8 Quellenverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

8.2 Fachgrundlagen

Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (2012): Archäologische Voruntersuchung im “B-Plan 3.2 Industriegebiet Koppelstraße, Hansestadt Stralsund“. Bericht zur Voruntersuchung.

Ökologische Dienste Ortlieb (2015): Amphibienkartierung zum Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“. Erarbeitet im Auftrag der Hansestadt Stralsund.

SWS Energie GmbH Stralsund: Präsentation „Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund“, Stand 19.12.2023.

Petters – Landschaftsarchitekturbüro Olaf Petters (2014): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“. 2. Entwurf. Erarbeitet im Auftrag der Hansestadt Stralsund.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023a): Gutachten zur Biotopkartierung für die Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage in Stralsund. Unterlage 1.01. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023b): Gutachten zur Amphibienkartierung für die Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage in Stralsund. Unterlage 10.2. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023c): Gutachten über Amphibienvorkommen für die 1. Änderung des B-Plans 3.1 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“. Unterlage 1.02. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023d): Gutachten zur Reptilienkartierung für die Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage in Stralsund. Unterlage 10.3. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023e): Gutachten über Reptilienvorkommen für die 1. Änderung des B-Plans 3.1 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“. Unterlage 10.3. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023f): Gutachten zur Brutvogelkartierung für die Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage in Stralsund. Unterlage 10.4. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023g): Gutachten zur Brutvogelkartierung für die 1. Änderung des B-Plans 3.1 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“. Unterlage 10.4. April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

05. MAI 2025

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr.-Ing. Alexander Badrow



LS