



Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“

Begründung

Stand März 2018



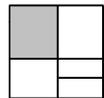
Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Weiterleben seit 2002

Erarbeitet von:

| **raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



| Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5 Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de / stralsund@stadt-landschaft-region.de

Begründung

Inhalt

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Geltungsbereich und Umfang der Planänderung	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Umfang der Planänderung	5
3. Inhalte der Ursprungsplanung	6
4. Übergeordnete und örtliche Planung	7
4.1 Vorgaben der Raumordnung	7
4.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes	8
4.3 Klimaschutz und städtisches Klimaschutzkonzept	9
4.4 Staatlich anerkannter Erholungsort	9
5. Städtebauliche Ausgangssituation	9
5.1 Die Umgebung des Plangebietes	9
5.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes	10
5.3 Erschließung	11
5.4 Immissionen	11
5.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung	11
5.6 Natur und Landschaft	12
5.7 Bodendenkmal	13
5.8 Altlasten und Gefahrstoffe	13
5.9 Überflutungsgefahr	13
5.10 Bundeswasserstraße	14
5.11 Bergbauberechtigung	14
5.12 Zollgrenze	14
6. Inhalt der Planänderung	15
6.1 Nutzungskonzept	15
6.2 Bebauungsentwurf	16
6.3 geänderte Festsetzungen	18
6.4 Immissionsschutz	22
6.5 Flächenbilanz	25
6.6 Erschließung	25
Äußere Erschließung / Anbindung Zur Schwedenschanze	25
Innere Erschließung	26
Ruhender Verkehr	26
Trinkwasser / Schmutzwasser	27
Stromversorgung	28

Gasversorgung	28
Müllentsorgung/ Wertstoffe	28
Telekommunikation	29
6.7 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	29
6.8 Grünordnung	29
7. Wald	29
8. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise für die Umsetzung	32
150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen	32
Wasserstraße Strelasund	32
Hauptzollamt	32
Bodendenkmale	32
Artenschutz	32
Munitionsfunde	32
9. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung	33
10. Verfahrensablauf	33
11. Rechtsgrundlagen	33
II Umweltbericht	34
1. Einleitung	34
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	34
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	35
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
2.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	37
2.2 Wechselwirkungen	47
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
2.4 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	48
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	50
3. Zusätzliche Angaben	51
3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
3.3 Zusammenfassung	51
Anhang A: Textliche Festsetzungen der Ursprungsfassung	54
Anhang B: Satzung Ursprungsplan	60

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“, in Kraft getreten mit Ablauf des 15.07.2006, soll der Bereich des Hafens Schwedenschanze einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Gelände wurde von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund 2014 an eine Investorengruppe verkauft.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten Hafenstandorts mit gewerblicher, touristischer und Wohnnutzung durch Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brachfläche (Flächenrecycling). Mit der landseitigen Nutzung sollen auch die wasserseitigen Nutzungen entstehen; der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zum Bau und zum anschließenden Betrieb des neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Boots- und Liegeplätzen innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 verpflichtet.

2. Geltungsbereich und Umfang der Planänderung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Umfang der Planänderung

Gegenstand der Änderung ist eine knapp 1,79 ha große Teilfläche des insgesamt 13 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Änderungsbereich befindet sich in Knieper Nord östlich des Berufsförderungswerkes bzw. der Fachhochschule Stralsund am westlichen Ufer des Strelasunds und besteht aus den Flst. 23/31, 23/32, 23/33, 23/35 (teilw.), 23/36, 23/40, 23/41, 23/42, 23/43 (teilw.), 77/4 bis 77/14, 79 (teilweise), 80 der Flur 2 sowie Flst. Gemarkung Stralsund.

Geändert werden für den Geltungsbereich:

- der Nutzungsartenkatalog wird im Sinne einer größeren Nutzungsmischung überarbeitet und erweitert, dazu erfolgt die Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebietes,
- die Verkehrsfläche (zentrale Zufahrt, Wendestelle) wird vergrößert sowie hinsichtlich der Lage an den inzwischen errichteten Fuß- und Radweg angepasst,
- die nördliche Teilfläche des Baugebiets wird in Anpassung an die geänderte Sachlage als Wald bzw. in geringem Umfang als Grünfläche ausgewiesen,
- die Baufenster werden der geänderten Nutzung angepasst und um ein weiteres Bau- und Freizeitanlagefeld ergänzt,
- die abweichende Bauweise wird für die Obergeschosse differenziert.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, darunter insbesondere die Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, werden unverändert belassen.

Die Änderung stellt daher eine sogenannte unselbstständige Änderung dar. Die Planzeichnung wird nur für den Änderungsbereich überarbeitet und der Textteil (Textliche Festsetzungen) nur in den Abschnitten 1.1 bis 1.5 sowie den örtlichen Bauvorschriften neu gefasst. Grundsätzlich gilt der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11, dass „bei einer Bebauungsplanänderung ... in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen [sind], die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V.06.03.2013v – 4 BN 39.12).

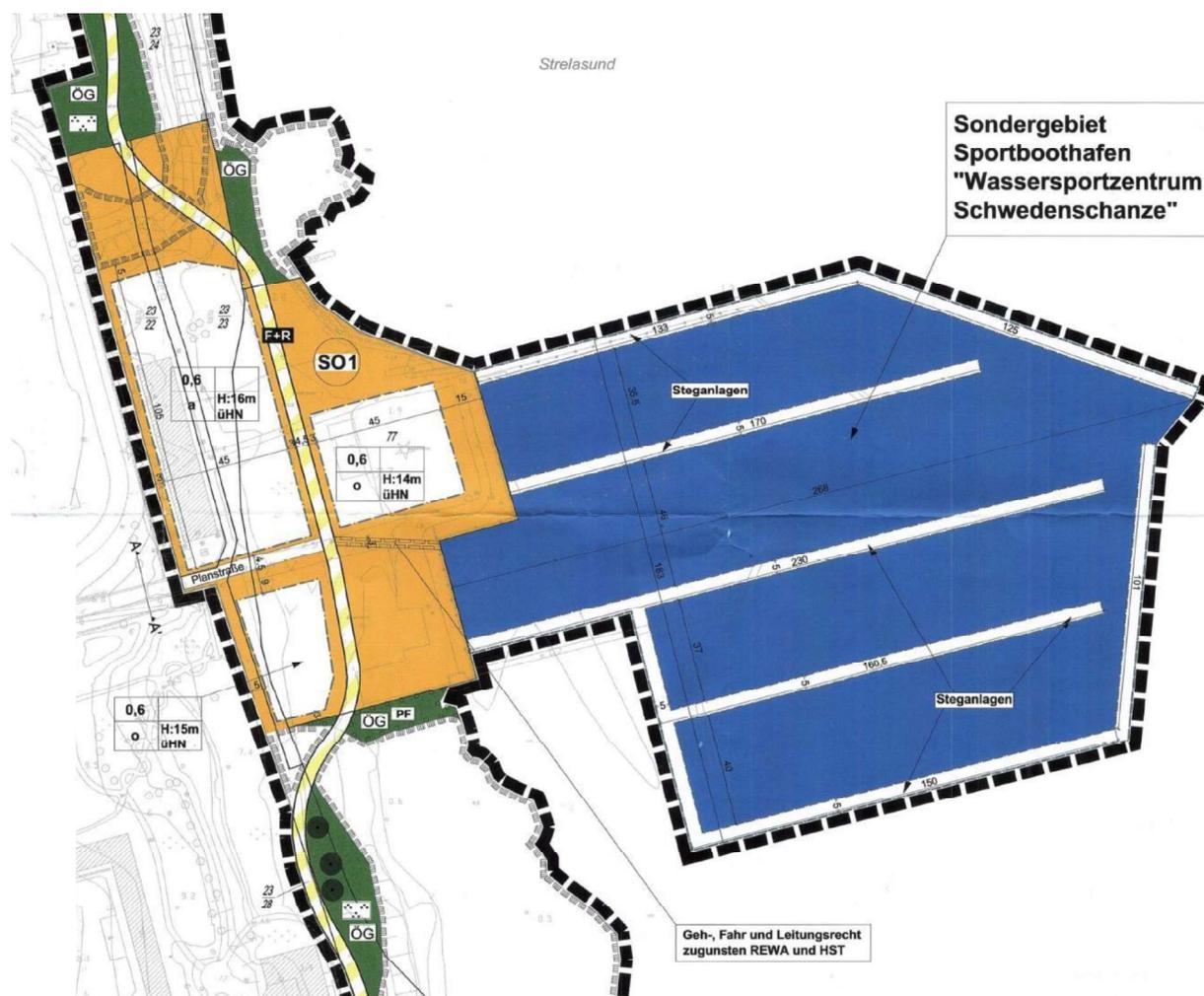


Abbildung 1: Ursprungsfassung, verkleinerter Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung des Hafens

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans, der als Abbildung 1 wiedergegeben wird. Für das Plangebiet wurde ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Golnik, Rostock mit Katasterdarstellung zum Stichtag April 2015 eingespielt. Der Katasterbestand wurde Januar 2017 aktualisiert.

3. Inhalte der Ursprungsplanung

Mit dem Ursprungsplan, in Kraft getreten mit Ablauf des 15.07.2006, sollte die Aktivierung und Erweiterung des früheren Militärhafens Schwedenschanze im Norden von Stralsund mit einer stufenweisen Entwicklung zu einem Sportboothafen mit bis zu 400 Boots- und Liegeplätzen für Sportboote und den hierfür notwendigen landseitigen Serviceeinrichtungen vorbereitet werden. Zudem wurde die Trasse für den inzwischen ausgebauten Ostseeküstenradweg festgelegt und gesichert.

Das ursprüngliche Konzept sieht ausweislich der Begründung auf den landseitigen Hafensflächen auf ca. 1,7 ha eine sportboothafentypische Infrastruktur mit einer Gesamtnutzfläche ca. 9.200 m² vor. Entstehen sollten bedarfsgerechte hafentechnische Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bootstankstelle, Travellift, Bootswaschplatz und gegebenenfalls ein Drehkran. Als Winterlager für die Boote waren Lagerhallen und umfangreiche befestigte Außenlagerflächen

vorgesehen. Im Sommer sollten diese Flächen als Stellplätze für die Pkw der Liegeplatzkunden und Chartergäste dienen. Als Service für die Kunden war zudem eine Reparaturwerft mit Halle und Nebenflächen geplant, in der Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt werden können. Weiterhin sollten im Bereich des Hafens ein gastronomischer Betrieb, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ferienwohnungen oder Appartements für Liegeplatzkunden mit 40 Gästebetten angesiedelt werden. Die Errichtung dieses Funktionsprogramms war seinerzeit mit dem damaligen Investor in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart worden.

Planungsrechtlich werden die landseitigen Flächen undifferenziert als Sondergebiet SO 1 „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ mit der Zweckbestimmung Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote sowie der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung normiert. Gemäß dem bisherigen Nutzungsartenkatalog sind demnach im gesamten Plangebiet zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens,
- Einzelhandelsgeschäfte mit maximal 300 m² Verkaufsfläche und Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 40 Gästebetten,
- Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf.

Ergänzt wird der Nutzungsartenkatalog um ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen. Für das landseitige Sondergebiet wurde eine GRZ von 0,6 ausgewiesen, die mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die zulässige Gebäudehöhe, die über die maximale Höhe baulicher Anlagen definiert wurde, nimmt von 14,0 m HN im östlichen Bereich stufenweise bis auf 16,0 m HN im Westen zu. Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen, wobei für den nordwestlichen Bereich auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, wobei insgesamt 7.650 qm des Baugebiets als überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgelegt sind.

Zur Grünordnung sind im Baugebiet östlich des Fuß- und Radwegs 5 Einzelbäume mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Für die Erlangung des Baurechts wurden zudem bereits als externe Kompensationsmaßnahme 12.540 Kompensationsflächenpunkte durch die Maßnahme Ö1 (Ersatzflächenpool B-Plan Nr. 28 „Wohngebietspark Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund) erbracht, die durch den Vorhabenträger gemäß Vertrag vom 18.09.2015 refinanziert werden

4. Übergeordnete und örtliche Planung

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen. Nach 4.1 (3) sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Das Stadtgebiet der Hansestadt ist im RREP VP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Nach 3.1.3 (6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Dies schließt den maritimen Tourismus ein, der nach 3.1.3 (17) zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln ist. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen.

Grundsätzlich soll nach 6.4.4 (7) die Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden. Nach 6.4.4 (8) soll der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. Beim Neubau bzw. der Neuordnung von bestehenden Sportboothäfen ist nach Plansatz 6.4.4 (9) auf ein ausgewogenes Verhältnis von Liegeplätzen für Dauerlieger und Gastlieger hinzuwirken. Dabei wird Stralsund als wichtiger Standort mit Basishafenfunktion benannt. In der Begründung zur RREP VP wird allgemein die Bedeutung der Häfen für die Entwicklung hervorgehoben, es heißt: „Wasser, Schiffe und Häfen wirken anziehend auf Menschen. Deshalb haben alle Häfen direkt oder indirekt eine wichtige Funktion für den Tourismus. Das trifft natürlich in besonderer Weise für die Sportboot- und Ausflugsschiffahrt zu.“

Für den Hafen Schwedenschanze mit geplant 400 Liegeplätzen wurde seinerzeit ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, welches die Entsprechung mit den Erfordernissen der Regional- und Landeplanung darlegen konnte und deshalb mit einer positiven landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen wurde.

Allgemein bekennt sich das RROP VP zu einer gemischt genutzten Siedlungsstruktur. Nach 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Dabei ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Im Rahmen der Stadtentwicklung sind nachhaltige städtebauliche Strukturen herzustellen, wobei nicht zuletzt eine vielfältige Nutzungsmischung angestrebt wird (vgl. 4.2 (2)).

Im Mai 2016 wurde das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) neu festgesetzt. Grundsätzlich wurde die regionalplanerische Ausrichtung des Wohnungsbaus auf die zentralen Orte bestätigt (vgl. 4.1 (2) und 4.2 (1)). In 4.1 (5) LEP wurde als Ziel bekräftigt, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Der Tourismus als ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden (vgl. 4.6 (1)).

Mit der Entwicklung der landseitigen Flächen des rechtlich gesicherten, baulich vorge nutzten Standorts als nunmehr gemischt genutztes Hafenquartier (mit Gewerbe, Tourismus und Wohnen) werden die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung eingehalten.

4.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten landseitigen Hafengebiet - abgesetzt vom angrenzenden Bereich der Hochschule Stralsund und des Berufsförderungswerks - als Sonderbaufläche aus. Für den Hafengebiet wurde die Zweckbestimmung Sportboothafen verankert.

Da ein Sportboothafen auch landseitige Anforderung hat, gilt diese Zweckbestimmung auch für die landseitig an der Wasserkante dargestellte Sonderbaufläche. Deshalb ist die Planung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

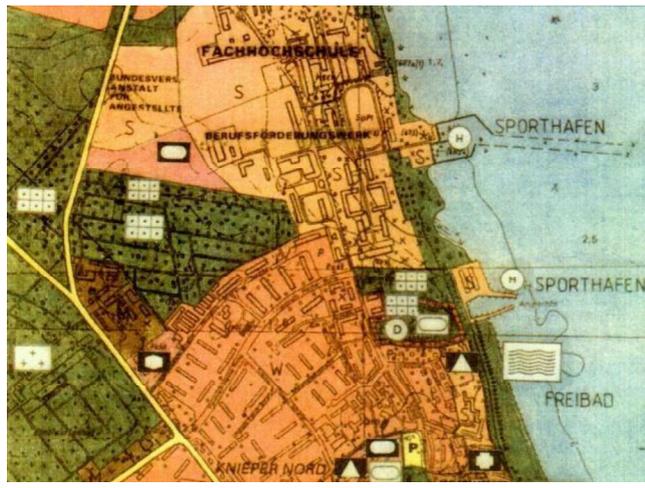


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

4.3 Klimaschutz und städtisches Klimaschutzkonzept

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ ist am 30.07.2011 eine BauGB-Novelle in Kraft getreten, welche innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 (5) BauGB den Klimaschutz aufwertet. Der neu gefasste § 1 (5) S. 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u. a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschließlich aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

Mit der geplanten kompakten Siedlungsgestaltung folgt die Planung den Zielen des Klimaschutzkonzeptes. Die innerstädtische Entwicklung auf vormals baulich genutzten Flächen und die dadurch erzielbare Verkehrsvermeidung und damit auch Vermeidung einer Steigerung des CO₂-Ausstoßes sind bereits grundsätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz.

4.4 Staatlich anerkannter Erholungsort

Mit der staatlichen Anerkennung großer Bereiche des Stadtgebiets als Erholungsort 2016 werden der Erholungstourismus als prägendes Merkmal festgestellt und entsprechende Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung formuliert. Erholungsorte sind typischerweise Ferienorte, die sich mit ihrer Infrastruktur vorrangig auf den Aufgabenbereich „Urlaub Freizeit und Erholung“ spezialisiert haben. Des Weiteren sollte der Tourismus prägend für den Ort bzw. die anerkannten Ortsteile/Stadtgebiete sein. Das Plangebiet liegt innerhalb des in den anerkannten Erholungsort einbezogenen Stadtteils Knieper Nord.

Bei der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer liegt die Hansestadt Stralsund bisher (2015) nach Angaben des Statistischen Landesamtes bei 2,3 Tagen. Der Ausbau des Hafens als Baustein der touristischen Infrastruktur sowie der Ausbau des Angebots an attraktiven

Ferienappartements mit zentraler beherbergungsartiger Bewirtschaftung wird dazu beitragen, dass sich die Aufenthaltsdauer der Gäste zeitnah verlängern wird.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Knieper Nord am Ufer des Strelasunds.

Während der direkte Uferstreifen entlang des Strelasunds mit Ausnahme der Hafenstandorte als öffentlicher Grünzug entwickelt ist, dem nicht zuletzt aufgrund des stark frequentierten Ostseeküstenradwegs eine hohe Bedeutung für die Erholung zukommt, ist der angrenzende Siedlungsbereich geprägt durch die Bildungseinrichtungen des Berufsförderungswerks Stralsund und der Hochschule. Beide Einrichtungen siedelten sich nach 1990 auf dem Gelände der ehemaligen Offiziersschule „Karl Liebknecht“ an. Heute prägen sanierte Gebäude, aber auch zahlreiche neue Ausbildungs- und Internatsgebäude ihr Erscheinungsbild. Die zum Teil relativ massiven Gebäude oberhalb der Uferkante sind vom Wasser aus durch die exponierte Lage teilweise zu erkennen.

Unmittelbar westlich des Hafens „Schwedenschanze“ befindet sich an den Geltungsbereich angrenzend der durch eine drei bis fünf Meter hohe Stützmauer abgegrenzte Sportplatz der Hochschule.

Nördlich steht in einem Abstand von knapp 40 m zum Plangebiet eine kleine Windkraftanlage mit einer Masthöhe von 30 m und einen Durchmesser des Zweiblattrotors von 20 m.

5.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Der Hafen „Schwedenschanze“ besteht seit 1937 und diente bis 1990 der Offiziershochschule. Die zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Hafen durch vier Wassersportvereine (ca. 40 Liegeplätze) genutzt. Die Nutzung musste jedoch inzwischen angesichts der Baufähigkeit der Stege eingestellt werden. Der Hafen besitzt keine feste Mole. Schutz vor Seegang und Eis boten die Bepankung an den Stegen sowie Eishämmer, welche jedoch nur noch teilweise vorhanden sind.



Abbildung 3a, b: Uferbereich, Bebauung

Auf der landseitigen Hafenfläche, für deren Anlage das Kliff in diesem Bereich eingeebnet wurde, befindet sich ein überwiegend zweigeschossiges, ruinöses Gebäude, das seit der Aufgabe der Hafennutzung leer steht (vgl. Abbildung 3b). Die Freiflächen sind von befestigten Wegen durchzogen. Das Gebäude wurde im Frühjahr 2017 abgerissen.

Der Bereich wird zerschnitten durch den vor einigen Jahren neu angelegten Ostseeküstenradweg. Die ausgeführte Trasse entspricht nicht ganz der im Bebauungsplan ausgewiesenen

Verkehrsfläche, so dass im Zuge der Planung eine lagemäßige Anpassung der dargestellten Verkehrsfläche erfolgt.

Angesichts einer Höhenlage von ca. 1,3 bis 4,0 m HN besteht für die tiefer liegenden, östlichen Teile des Plangebiets bei erhöhten Außenwasserständen Überflutungsgefahr. Das Bemessungshochwasser wird gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW mit 2,60 m NHN (entspricht ca. 2,45 m HN) angegeben (vgl. 5.8).

In Vorbereitung auf die künftige touristische Nutzung wurde 2007/2008 Uferbefestigung des Areals durch den Bau einer neuen Spundwand und das Aufbringen einer Steinschüttung im nördlichen Abschnitt erneuert.

5.3 Erschließung

Der Hauptnetzanschluss des Plangebietes und die Zufahrt zum Hafen Schwedenschanze erfolgen von der Prohner Straße aus über die Parower Chaussee und die Straße Zur Schwedenschanze. Diese wird zur Zeit vorwiegend von den Angehörigen der Bildungseinrichtungen bis zur Zufahrt Hochschule genutzt, ist als Tempo 30- Zone beschildert und als Anliegerstraße einzustufen. Der ca. 5,40 m breite (brutto) Straßenabschnitt zum Hafensbereich wird mangels Gehweg als Mischverkehrsfläche genutzt. Er weist ein starkes Längsgefälle auf.

Mit dem Bau des Ostseeküstenradwegs wurde das Plangebiet in das örtliche und überörtliche Fahrradwegenetz eingebunden.

Anschluss an das Stadtbusliniennetz besteht an der Fachhochschule (Linie 1, Entfernung ca. 400 m) sowie in der Lilientalstraße (Linie 4, Entfernung ca. 650 m).

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Hafens Schwedenschanze (Elektroenergie, Erdgas, Telekom, Müllentsorgung) ist derzeit über die öffentlichen Netze der Stadt Stralsund gewährleistet. Über das interne Netz des Berufsförderungswerkes wird die Trinkwasserversorgung gesichert, die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube. Das Regenwasser wird direkt in den Strelasund abgeleitet. Es befinden sich zwei Einlaufstellen auf dem Gelände. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich unterhalb der Stützmauer des Sportplatzes eine Gasdruckregelanlage.

Die derzeit bestehende Trinkwasserversorgung sowie vor allem die Schmutzwasserentsorgung entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik. Die nächst gelegenen Anschlusspunkte an das öffentliche Trinkwassernetz sowie an die Schmutzwasserkanalisation für den Hafen Schwedenschanze befinden sich in ca. 300 m Entfernung im Bereich der Turnhalle des Berufsförderungswerkes.

5.4 Immissionen

Von dem angrenzenden Gelände der Hochschule Stralsund und des Berufsförderungswerkes wirken als maßgebliche Lärmquellen auf den Hafen Schwedenschanze und die angrenzenden Bereiche die zu Forschungs- und Ausbildungszwecken betriebene Windkraftanlage der Hochschule und der Sportplatz ein. Zudem werden Lärmemissionen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst (v.a. Bootsservice, Gastronomie, Marina) verursacht werden.

Die nördlich des Plangebiets stehende kleine Windkraftanlage der Hochschule besitzt nach vorliegender Geräuschimmissionsprognose einen Schalleistungspegel von 101 dB(A). Die Beurteilungspegel betragen bei Dauerbetrieb 50 dB(A) in 100 Meter und 45 dB(A) in 160 Meter Entfernung. Relevant sind die Werte des Zeitraum tags, da die Anlage nur tagsüber betrieben wird. Aufgrund der geringen Betriebszeit sind in der Praxis geringere Werte zu erwarten.

Der Sportplatz der Hochschule wird gegenwärtig vor allem als Freizeitsportanlage durch Studenten sowie durch Jugendliche aus den umliegenden Wohngebieten sowie für studentische Veranstaltungen genutzt. Am Wochenende findet zudem eine Vereinsnutzung statt (Fußballtraining und –spiele). Eine Nachnutzung kann derzeit angesichts des Fehlens von Beleuchtungsanlagen ausgeschlossen werden. Die Geräusche der Sportanlage werden für die geplanten unteren Geschosse durch die Böschung abgeschirmt, treffen aber in den geplanten oberen Geschossen unvermindert auf die geplanten Gebäude (vgl. 6.4).

5.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die nächstgelegenen sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung befinden sich in den Stadtteilen Knieper Nord bzw. in der Kniepervorstadt in ca. 1,4 km Entfernung zum Plangebiet. Die Kindertagesstätte „Klabautermann“ an der Rudolf-Virchow-Straße sowie die Kita "Biene Maja" im Caspar-David-Friedrich-Weg. sind von dem geplanten Wohnstandort gut und verkehrsgünstig mit dem Fahrrad, dem Kfz und dem ÖPNV zu erreichen. Hortplätze werden in den Grundschulen "Lambert Steinwich" und "Juri Gagarin" sowie in weiteren nahegelegenen Kindertageseinrichtungen durch freie Träger der Jugendhilfe angeboten.

Als Schulstandorte sind im Grundschulbereich die Grundschule „Juri Gagarin“ in der Wallensteinstraße sowie die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ An den Bleichen vorhanden. Im weiterführenden Bereich gibt es die Regionale Schule „Adolph Diesterweg“ sowie die Regionale Schule „Marie Curie“. Alle Standorte sind ebenfalls per Fahrrad, Kfz und Bus verkehrsgünstig erreichbar.

Als Wohngebiets-Sportanlage befindet sich nur ca. 600 m entfernt die Sportanlage „Schwedenschanze“ an der Großen Parower Straße. Darüber hinaus stehen die Sportanlagen „Teichhof“ in Knieper West, „Brunnenaue“ sowie „Juri-Gagarin-Schule“ zur Verfügung.

Das neu sanierte Ärztehaus am Heinrich-Heine-Ring bietet mit mehreren Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, einer Physiotherapie und einer Apotheke eine wohnungsnah (ca. 800 m Entfernung), auch fußläufig erreichbare medizinische Versorgung.

Die Nahversorgung im Stadtgebiet Knieper Nord wird dominiert vom Nahversorgungszentrum Knieper Nord an der Kleinen Parower Straße mit einem zeitgemäßen Markt als Magnetbetrieb und Einzelgeschäften. Aber auch mehrere SB-Märkte bzw. Discounter am Heinrich-Heine-Ring (Penny, Lidl, Norma) und an der Großen Parower Straße (Aldi) sichern eine gute und bedarfsgerechte Nahversorgung. Die Entfernung zu diesen Einzelhandelseinrichtungen beträgt ca. 1,2 bis 1,5 km.

5.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet selber ist als langjähriger Hafenstandort anthropogen geprägt.

Der Boden im Plangebiet wurde im Zuge des Hafenbaus am Gewässerrand aufgeschüttet und ist durch anthropogene Aktivitäten überprägt und verändert. Er besteht überwiegend aus stark schluffigem Sand, der mit Bauschutt, Beton und Ziegelresten durchsetzt ist. Es sind zudem Schachtbauwerke zu erwarten.

Auch das Landschaftsbild zeigt die anthropogene Prägung. Der gesamte Bereich oberhalb der Uferkante ist mit relativ massiven Gebäudekomplexen (Hochschule, Berufsförderungswerk) bebaut. Zudem befindet sich auf dem Gelände der Hochschule eine Windkraftanlage mit einer Masthöhe von 30 m und einen Durchmesser des Zweiblattrotors von

20 m. Diese Bauten sind vom Wasser aus durch die exponierte Lage teilweise zu erkennen und sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten.

Die angrenzenden Uferabschnitte sind als inaktives Kliff der Steilküste mit Laubgehölzen

bewachsen. In den nassen Bereichen ist teilweise ein standorttypischer Gehölzsaum vorhanden. Der größte Teil der Verlandungszone wird von einem Schilfröhricht gebildet. Der Uferbereich sowohl nördlich wie südlich unterliegt als gesetzlich geschütztes Biotop einem Veränderungsverbot:

- Nördlich HST00008 „Steilküste nördl. Stralsund, Bereich Fachhochschule (jetzt Hochschule Stralsund)“ als Fels- und Steilküsten; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder,
- Südlich HST00005 „Offenwasser Bodden; undiff. Röhricht; salzbeeinflusst“ als Bodengewässer mit Verlandungsbereichen,
- Westlich HST00310 „Boddenwasser mit Verlandungsbereichen“ mit 7.416.205 qm. Der Strelasund grenzt im Bereich der Kaikante unmittelbar an das Plangebiet und soll mit einem Sportboothafen bebaut werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Für den Bebauungsplan wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine Ausnahme nach dem damaligen LNatG MV erteilt.

Südlich grenzt an das Plangebiet (Änderungsbereich) das Landschaftsschutzgebiet L 126 „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ mit einer Fläche von 211 ha an, das als Verordnung des Oberbürgermeisters im Amtsblatt der Preußischen Regierung in Stettin Nr. 51 vom 31.10.1940 veröffentlicht und seit 21.12.1940 in Kraft ist.

In einer Entfernung von 300 m östlich beginnt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Für das Gebiet liegt kein Managementplan vor. Auswirkungen vom Plangebiet (landseitige Nutzungen) auf das Schutzgebiet können aufgrund des großen Abstands ausgeschlossen werden. Die wasserseitigen Nutzungen sind von der Änderung nicht betroffen.

5.7 Bodendenkmal

Am nördlichen Rand des Planbereichs ist ein Bodendenkmal bekannt. Dabei handelt es sich um Reste einer ehemaligen Schanzenanlage. Nach Einschätzung des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege M-V handelt es sich um ein Bodendenkmal, bei dem angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) nicht zugestimmt werden kann.

Das Bodendenkmal liegt nördlich außerhalb des geplanten Baugebiets im Bereich des Waldes / der öffentlichen Grünfläche. Bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen sind in dem Bereich nicht geplant.

5.8 Altlasten und Gefahrstoffe

Für den Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend wird im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund folgende Altlastenverdachtsfläche geführt:

- Im Hafen Schwedenschanze der Bereich der ehemaligen Tank- und Zapfsäule und des Schiffsicherungstrainers (Brandbekämpfung, Leichtölabscheider). Beide Anlagen wurden vor mehreren Jahren entfernt.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans wurde die Altlastensituation im Plangebiet differenziert untersucht (BAUGRUND STRALSUND GMBH, DEZEMBER 2001). Dabei wurden teilweise geringe Auffälligkeiten bezüglich der PAK- und Zinkwerte festgestellt. In der Bewertung der Untersuchungsergebnisse wird festgestellt, dass eine Gefährdung des Grundwassers bei den angetroffenen Schadstoffen ausgeschlossen ist und bei der derzeitigen Nutzung eine

Gefährdung des Schutzgutes Mensch weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Dies gilt auch für die Anlage des Radweges.

Laut Gutachten ist lediglich bei Aushubarbeiten mit dem Antreffen von gering kontaminiertem Boden zu rechnen, der in der Wiederverwertung eingeschränkt ist und demzufolge primär ein abfallrechtliches Problem darstellt.

Generell sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

5.9 Überflutungsgefahr

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) wird gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW für den entsprechenden Küstenabschnitt mit 2,60 m NHN (entspricht ca. 2,45 m HN) angegeben. Teile des Plangebietes (insbes. östlich des Radwegs) liegen unterhalb des BHW und sind deshalb bei erhöhten Außenwasserständen überflutungsgefährdet. Küstenschutzmaßnahmen des Landes sind hier nicht geplant.

5.10 Bundeswasserstraße

Das Gebiet der 1. Änderung grenzt an die Bundeswasserstraße Strelasund. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

5.11 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis Stralsund KW zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Stralsund“ (Erdöl). Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

5.12 Zollgrenze

Das Plangebiet liegt gänzlich in der Nähe des deutschen Teils der Zollgrenze. Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so

kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 ZollIVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung des Hauptzollamts erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet befindet sich zudem insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 0 der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

6. Inhalt der Planänderung

6.1 Nutzungskonzept

Bereits die Ursprungsplanung sah landseitig eine Nutzungsmischung aus hafenauffinen Dienstleistungen, maritimem Gewerbe sowie in begrenztem Umfang auch touristischen Nutzungen vor (Gastronomie, Beherbergung, gem. Begründung einschließlich Ferienwohnungen), wobei konzeptionell der Schwerpunkt auf hafenzugehörigen gewerblichen Nutzungen lag (maritimes Gewerbe).

Nachdem sich der frühere Investor vom Vorhaben zurückgezogen hatte, konnte für den Hafenausbau lange Zeit kein neuer Vorhabenträger gefunden werden.



Abbildung 4: Übersichtslageplan, Architekturbüro Jäntsch Rostock, Stand 12/2016

Die Umsetzung des Gesamtprojekts Sportboothafen Schwedenschanze soll nunmehr auf Grundlage einer weniger gewerblich geprägten Nutzungsmischung angegangen werden. Die geplante zusammenhängende Umsetzung sowohl der land- wie wasserseitigen Nutzungen wird durch die Stadt als Durchführungsverpflichtung dem Vorhabenträger aufgegeben und durch Bürgschaft auch finanziell abgesichert. Abgeschlossen wurde bereits der Vertrag mit

dem Investor zum Hafenausbau mit 100 Liegeplätzen zuzüglich notwendiger landseitiger Infrastrukturanlagen.

Es soll ein attraktives, ganzjährig lebendiges Hafenumfeld entwickelt und der Hafen als städtischer Aufenthaltsbereich aktiviert werden. In räumlicher Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten; Tourismus und Freizeit entsteht eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und damit ein lebendiger und sozial stabiler städtischer Raum. Die angestrebte Vielfalt unterschiedlicher Nutzer sichert eine nachhaltige ganzjährige Nutzung (d.h. eine Nutzung auch außerhalb der Wassersportsaison). Ein Hafen stellt dabei nicht nur wegen der spezifischen funktionalen Angebote (eigener Bootsliegeplatz), sondern vor allem aufgrund der atmosphärischen Qualität immer einen besonderen (Stand-)Ort dar, der seinerseits vielfältige Nutzungen anzieht.

Darüber hinaus entstehen Synergien zu angrenzenden Nutzungen. Schließlich ist der Hafenbereich der einzige Wasserzugang auch für die Nutzer der angrenzenden Bildungseinrichtungen, der Uferabschnitt ist ansonsten durch unzugängliche Schilf- und Gehölzflächen geprägt, die sich nach Süden bis zum Seebad, nach Norden über die Stadtgrenze hinaus ausdehnen. Insbesondere gastronomische Einrichtungen werden daher einen größeren, die nahegelegenen Bildungseinrichtungen einschließlich der angrenzenden Wohngebiete ebenso wie die zahlreichen Erholungssuchenden auf dem Ostseeküstenradweg umfassenden Nutzerkreis für sich erschließen können.

Der Hafen wird als Durchströmungshafens für ca. 100 Bootsliegeplätze für Sportboote mit Bootslängen zwischen acht und fünfzehn Metern konzipiert; dabei soll es sich zur Hälfte um Anwohnerliegeplätze und zur Hälfte um Liegeplätze handeln, welche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

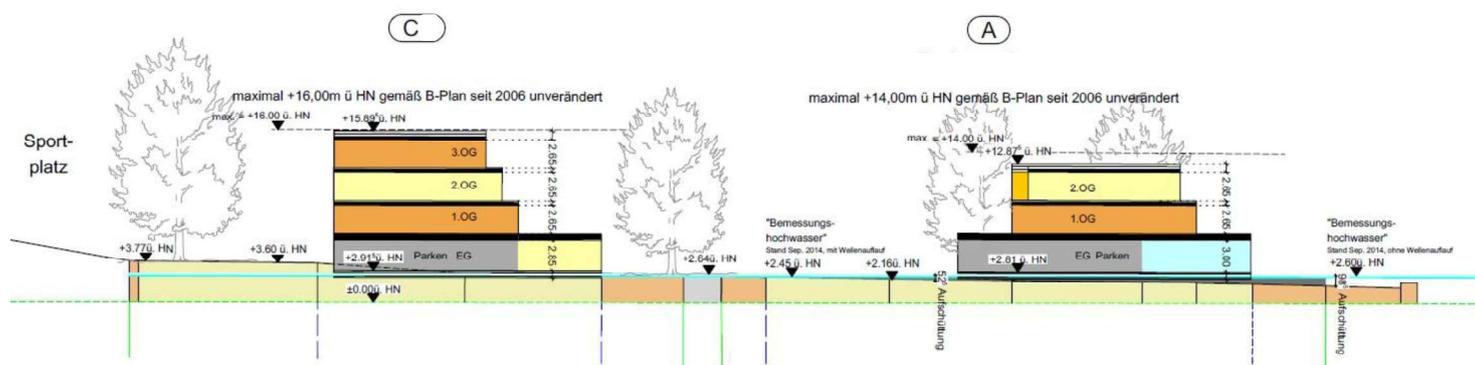


Abbildung 5: Schnitt, Architekturbüro Jäntsch Rostock

6.2 Bebauungsentwurf

Der Bebauungsentwurf sieht eine stark gegliederte Bebauung mit vier verschiedenen Gebäudevolumina vor (vgl. Abbildung 4).

Nach derzeitigem Planungsstand sind in den vier Baufenstern im Einzelnen vorgesehen:

- Im Nordosten an der Hafenkante (Fläche A) soll ein gemischt genutztes Gebäude mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Beherbergung / Ferienwohnungen in 35 Ferienappartements in den Obergeschossen entstehen. Neben der zentralen Rezeption und einem kleinen Wellness- / Fitnessbereich (200 qm) werden die für den Betrieb des Hafens erforderlichen Funktionen vorgesehen (ca. 250 qm Gewerbefläche). Gemäß Durchführungsverpflichtung ist dabei landseitig neben Sanitäranlagen (WC, Duschräume) ein Hafenmeisterbüro mit Kiosk / Bistro / Laden herzustellen.
- Südlich schließt sich an der Hafenkante ein weiteres Appartementhaus mit voraussichtlich 25 Ferienappartements an.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“
Begründung (Stand März 2018)

Bei Größen zwischen 50 und 100 qm Wohnfläche je Ferienappartement (2-, 3- und 4-Bettappartements) ist für beide Gebäude zusammen von einer rechnerischen Beherbergungskapazität von rund 60 Einheiten bzw. rund 180 Betten auszugehen, was einen ganzjährigen Betrieb der Wellnesseinrichtungen ermöglicht.

- Landseitig werden südlich (B) sowie nördlich der Zufahrt (C) jeweils viergeschossige Wohngebäude für wahlweise Wohn- oder fremdenverkehrliche Nutzung entstehen. Wohnungen sind im Baufeld B ab dem 2. Obergeschoss und im Baufeld C ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die in den oberen Geschossen deutlich zurückgestaffelten Gebäude werden rund 55 bis 60 Wohnungen unterschiedlicher Größen erhalten. Angesichts der durch die geschossweise Staffelung entstehenden großzügigen Außenräume sowie in Anbetracht der Lagegunst mit einem vorteilhaften Wasserblick werden die Geschosswohnungen mit dem flächenverbrauchenden Einfamilienhaus konkurrieren können.

Nach derzeitigem Planungsstand werden die 19 vorwiegend kleineren Wohnungen im Block B eher touristisch als Ferienwohnungen genutzt werden (vorr.- 16 Ferienapartments und 3 Wohnungen), die 38 überwiegend größeren Wohnungen im Block C vorwiegend als Dauerwohnungen (vorr. 8 Ferienapartments und 30 Wohnungen). Auf eine planungsrechtliche Festlegung wird jedoch verzichtet, da gemischt genutzte Gebäude eine stabile, städtische Nutzungsvielfalt grundsätzlich befördern.

Insgesamt werden damit in den vier Gebäuden voraussichtlich bis zu 84 Ferienappartements und 33 Wohnungen entstehen. Da die touristischen Einheiten in der Regel kleiner ausfallen als die Wohnungen, ist das Verhältnis von touristischer Nutzung und Wohnnutzung bezogen auf die Hauptnutzfläche gut 1/3 Wohnen und knapp 2/3 Ferienwohnen / Beherbergung oder sonstiges Gewerbe.

Die für die Wohnungen / Ferienwohnungen erforderlichen Stellplätze sollen zu einem großen Teil innerhalb der Gebäude angeordnet werden. Besucherstellplätze sowie Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die Hafennutzung werden im Westen entlang der Sportplatzmauer vorgesehen. Die Stellplätze werden überdacht (begrünte Carports) so dass eine freie Schallausbreitung des Parkplatzlärms verhindert wird.

Parallel zur landseitigen Bebauung wird die Einrichtung des Sportboothafens erfolgen. Dabei ist von einer schrittweisen Umsetzung auszugehen, wobei für den Endausbau insgesamt nur max. 200 Liegeplätze angestrebt werden. Für den ersten Bauabschnitt sind 100 Liegeplätze an drei Stegen vorgesehen, die im Norden durch eine Steinschüttung vor Wellenschlag geschützt werden sollen. Der Anschluss an die bereits realisierte Kaikante erfolgt mittels einer Tauchwand (als Durchströmungsöffnung).

Auf den landseitigen Freiflächen (vorr. im Bereich der Zufahrt) ist dabei ein Servicestützpunkt für Sportboote zur Ge-

währleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung von Bootsabwässern,

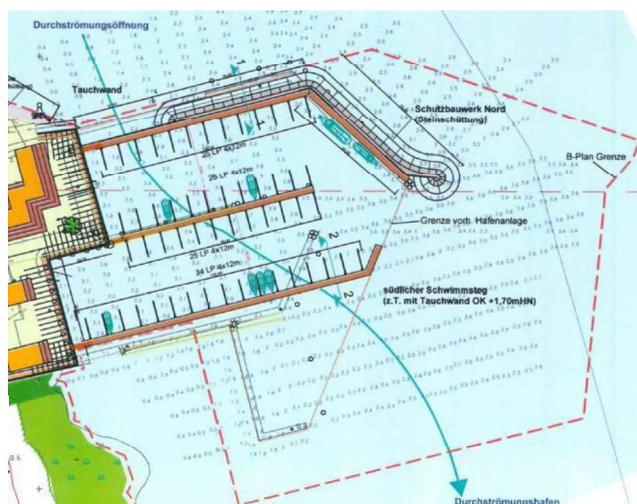


Abbildung 6: Hafenplanung, 1. Ausbauschritt mit ca. 100 Liegeplätzen, AIU Stralsund, Stand März 2015

Bootsabfällen und Betriebsstoffen der Boote zu berücksichtigen. Nach § 4 Schiffsabfallentsorgungsgesetz (SchAbfEntG M-V) haben Hafengebiete für die den Hafen üblicherweise anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung zu stellen.

6.3 geänderte Festsetzungen

Das ursprüngliche Konzept war auf den Betrieb des Sportboothafens ausgerichtet und deshalb stark gewerblich geprägt, dementsprechend sah die Ursprungsplanung auf dem landseitigen Betriebsgelände die Errichtung großer Hallen (mit Gebäudelängen auch über 50 m) mit insgesamt starker Versiegelung vor. Im Zuge der Änderung waren daher neben dem Nutzungsartenkatalog auch die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Festsetzungen zur Bauweise anzupassen.

Art der Baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, da sie sich in ihrer Nutzung deutlich von den Baugebieten nach den §§ 2-9 BauNVO unterscheiden, weiterhin gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete ausgewiesen und erhalten aufgrund ihrer spezifischen Nutzung die Zweckbestimmung „Feriengebiet Sportboothafen Schwedenschanze“. Das „Feriengebiet Sportboothafen Schwedenschanze“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung sowie dem Wohnen und der Beherbergung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet weiterhin durch die Anforderungen und Auswirkungen der Nutzung der angrenzenden Wasserflächen als Sportboothafen mit nunmehr bis zu 200 Liegeplätzen geprägt sein wird.

In der Mischung von fremdenverkehrsbezogenen gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, wassersportbezogene Dienstleistungen) und Wohnungen werden Elemente des Mischgebiets aufgegriffen - ohne allerdings den Charakter eines Mischgebiets zu erreichen, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) ausgeschlossen bleiben. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

Um eine Auflösung der Nutzungsmischung und damit ein zweckentfremdendes bzw. charakterwidriges Überhandnehmen einer der Hauptnutzungsarten zu verhindern, werden für Teilflächen differenzierte, zum Teil auch geschossweise Nutzungseinschränkungen getroffen. Allgemein soll das direkte Hafenumfeld (Flächen A östlich des Ostseeküstenradwegs) eher gewerblichen und fremdenverkehrlichen Nutzungen vorbehalten bleiben, während für die westlichen landseitigen Flächen ergänzend eine Wohnnutzung zugelassen wird.

Beherbergung: Gemäß Begründung zum Ursprungsplan sollte die Beherbergung von vorneherein auch das Vermieten von Ferienwohnungen (Wohnungen als Fremdenunterkunft) in eng begrenzter Anzahl (maximal 40 Gästebetten) umfassen. Die Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen Ferienwohnungen einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Vorschriften der Baunutzungsverordnung darstellen können, ist jedoch in der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht thematisiert worden; aus der älteren Rechtsprechung werden zum Teil unterschiedliche Schlussfolgerungen gezogen. Nach der inzwischen ergangenen Rechtsprechung des OVG Greifswalds (3 L 212/12 vom 19.02.2014) stellt die Vermietung von Ferienwohnungen nur unter besonderen Umständen eine Beherbergungsnutzung dar. Das Ferienwohnen wird daher neben der Beherbergung ausdrücklich als zulässige Nutzungsart benannt.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes ist die planende Gemeinde hinsichtlich der Art der

Bebauung aber nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13, BVerwG, Beschl. vom 8.5.1989, 4 B 78.89, Rn. 2; Beschl. vom 16.9.1998 - 4 B 60.98). Schon der Normzweck des § 10 BauNVO spricht dagegen, die dort benannten Erholungsnutzungen umstandslos auch auf „sonstiges Erholungswohnen“ zu übertragen, was durch die Bundesregierung mit der Einführung des § 13a BauNVO abschließend klargestellt wurde. Demnach sind Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen unter dem planungsrechtlichen Begriff der sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zu fassen. Im Plangebiet sollen sich sowohl über das Vermieten möblierter Räume hinausgehende Beherbergungsbetriebe als auch den nicht störenden Gewerbebetrieben zuordenbare Ferienwohnungen ansiedeln können.

Gastronomie / Läden: Um im Sinne der Nutzungskonzeption (vgl. 5.1) die Öffnung für einen breiteren Nutzerkreis zu ermöglichen, wird die Beschränkung der Gastronomie auf die Versorgung des Gebiets gestrichen. Der für eine gastronomische Einrichtung attraktive Standort (am Wasser / im Hafen) ist schließlich auch für die Nutzer des stark frequentierten Ostseeküstenradwegs (Spaziergänger, Jogger, Radfahrer) sowie die Angehörigen der angrenzenden Bildungseinrichtungen gut erreichbar.

Erst bei Ausrichtung auf einen breiteren Nutzerkreis entsteht für den Gaststättenbetrieb die Möglichkeit einer ganzjährigen Öffnung, was Voraussetzung für eine nachhaltige Bewirtschaftung ist.

Zudem wird im Rahmen der Änderung der in der BauNVO nicht geprägte Begriff der „Einzelhandelsgeschäfte“ durch den Begriff „Läden“ ersetzt. Damit soll verdeutlicht werden, dass im Baugebiet nicht alle Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig sind. Im Unterschied zum Einzelhandelsbetrieb weisen Läden nach herkömmlichem Sprachverständnis eine Beschränkung der Grundfläche auf und sind jeweils auf eine bestimmte Warengattung ausgerichtet (vgl. Fickert/Fieseler, RNr. 10 zu § 2 BauNVO). Die funktionale Einschränkung auf die Versorgung des Gebiets ist der schlechten Erreichbarkeit geschuldet und beschränkt die Branchen und in Folge auch die Anzahl der möglichen Läden. Als Gebietsversorgung gerechtfertigt sind Angebote mit maritimer Ausrichtung sowie kleinere Einheiten mit Angeboten des täglichen Bedarfs wie Backwarenverkauf / Kiosk (evtl. in Verbindung mit Café oder Imbiss). Mit der begrifflichen Präzisierung (Läden zur Versorgung des Gebiets) wird die angesichts potenziell unterschiedlicher Grundstückseigentümer unzulässige Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche im Baugebiet entbehrlich.

Wohnen: In Ergänzung zum bisherigen Nutzungsartenkatalog werden die westlichen Bereiche des Baugebiets (Fläche B, C) für eine Wohnnutzung geöffnet. Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen deutliche Vorteile (verbesserte soziale Kontrolle, ganzjährige Nutzung) und trägt zur Belebung des Gebiets bei. Aufgrund des vergleichsweise geringen Störpotenzials der fremdenverkehrsbezogenen gewerblichen Nutzungen entstehen für die Wohnnutzung keine unzumutbaren Störungen. Beherbergung und Ferienwohnen entsprechen in ihrem Störpotenzial den Gewerbebetrieben im Sinne §§ 4, 5, 6 BauNVO), die in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind.

Die Zulässigkeit der Wohnnutzung bleibt in Fläche B Wohnungen auf Flächen ab dem 2. Obergeschoss und in Fläche C Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss begrenzt. Angesichts der angestrebten Freiraumqualität und Freistellung des Ostseeküstenradwegs von heranrückenden baulichen Anlagen ist eine erdgeschossige dauerhafte Wohnnutzung nicht geboten.

Von der Zulässigkeit des Wohnens bleibt auch der hafennahe Bereich (Fläche A) ausgenommen. Damit sollen zum einen die hafennahen Flächen für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden. Zum anderen werden Nutzungskonflikte, die sich zwischen

der Forderung nach öffentlicher Zugänglichkeit der Hafenkante und dem für das Wohnen kennzeichnenden Wunsch nach Privatheit ergeben könnten, verhindert. Um den Erfordernissen gewerblicher Nutzungen zu entsprechen, wird für diese Flächen die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen beibehalten, die dem Hafenbetrieb zugeordnet sind (Bereitschafts-, Hausmeisterwohnung).

Der Umfang des Baugebiets wird gegenüber der Ursprungsfassung reduziert, indem sensible Landschaftsflächen (Wald, Böschungsbereich) sowie dauerhaft nicht zur Verfügung stehende Flächen (Wasserfläche, Wegegrundstücke) bestandsorientiert ausgespart bleiben. Statt der Baugebietsdarstellung erfolgt neu die Ausweisung v.a. als Wasserfläche, Grünfläche, Wald oder Biotop, wobei sich die Ausweisung an der bestehenden Darstellung der jeweils angrenzenden Flächen orientiert.

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird unverändert beibehalten. Aus der Verkleinerung der Baugebietsflächen ergibt sich folglich eine Reduzierung der zulässigen Grundflächen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 16 m über HN (Baufelder B und C) und 14 m über HN (nördliches Baufeld A) grundsätzlich beibehalten. Für das zusätzliche südliche Baufenster A wird die Höhe mit 14,5 m HN ähnlich der des nördlich angrenzenden Bereichs festgesetzt.

Ergänzend wird eine Mindesthöhenlage für die Fußbodenhöhe der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss (entsprechend BHW) festgesetzt, damit auch im Hochwasserfall die Anforderungen an den Objektschutz gewährleistet sind.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses ergibt sich damit für die wasserseitigen Baufenster eine mögliche Dreigeschossigkeit der Bebauung, für die landseitigen Baufenster eine Viergeschossigkeit (vgl. Abbildung 5).

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Der Wegfall der großmaßstäblichen Baukörper der gewerblichen Nutzung ermöglicht eine kleinteiligere Bebauung und damit insgesamt die Verkleinerung der Baufenster:

Die Festlegung zur Bauweise wird grundsätzlich beibehalten. Die Regelung zur abweichenden Bauweise für die Fläche C wird dabei um die Festlegung ergänzt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses nur Gebäudelängen von maximal 30 m zulässig sind. Damit wird gerade für die in der Fernsicht maßgeblichen Obergeschosse eine stärkere Gliederung vorgegeben.

Bei der Abgrenzung der Baufenster waren Immissionskonflikte zu reduzieren, Waldflächen zu berücksichtigen und die Integration der möglichen Baukörper in die Topographie des Uferstreifens zu verbessern.

- Mit der Beschränkung der Ausdehnung des nordwestlichen Baufensters können die Emissionskonflikte weitgehend vermieden bzw. beseitigt werden: Bei einem Abstand von ca. 100 m zur Windkraftanlage werden auch am ungünstigsten Baufenster tagsüber Pegel von 45 dB(A) nicht überschritten, so dass die Windkraftanlage hinsichtlich des zulässigen Gesamtpegels für Gewerbelärm gemäß DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) nicht mehr erheblich zu Buche schlägt.
In einem Abstand von 20 m zur westlichen Plangebietsgrenze (bzw. rund 35 m zum Sportplatz) werden die Geräusche des Sportbetriebs auch in den Obergeschossen 57 dB(A) nicht überschreiten.

Der vergrößerte Abstand der Bebauung zur westlichen Plangebietsgrenze bietet zudem die Möglichkeit, entlang der bestehenden Mauer eine durchgehende, im nördli-

chen Abschnitt evtl. auch mehrgeschossige Stellplatzanlage zu realisieren. Der Bereich wird daher als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen, wobei zur Sicherung der eigentlichen Hafennutzung eine ausdrückliche Ausweisung und Zuordnung im Sinne einer Gemeinschaftsanlage erfolgt. Die Stellplätze werden überdacht (begrünte Carports), so dass eine Schallabstrahlung in die Obergeschosse der angrenzenden Gebäude verhindert wird.

Durch die Konzentration der Parkplätze westlich und nördlich des Baufeldes C kann das restliche Plangebiet vom hohen Stellplatzbedarf des Jachthafens entlastet werden, so dass die ufernahen Freiflächen als Aufenthaltsbereich gestaltet werden können.

- Westlich des Radweges wird der Abstand des landseitigen Baufensters auf rund 6,0 m verdoppelt (statt bisher 3,0 m), so dass entlang des Radwegs ein gut bemessener grüner Streifen verbleibt. Auch auf der Ostseite des Radweges wird ein Abstand von 6,0 m eingehalten.
- Die Verringerung der Südausdehnung des südwestlichen Baufensters (B) um ca. 12 m wird die Einbindung der Bebauung in den Park verbessern.
- Durch die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche wird der erforderliche Abstand zu den angrenzenden Waldflächen eingehalten (vgl. Abschnitt 7) und die uferparallele Gesamtausdehnung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung verringert.

Da die für den gewerblichen Bootsservice vorgesehenen hafennahen Freiflächen nicht mehr vorgehalten werden, soll die Bebauung im unmittelbaren Hafenumfeld durch Anordnung eines zusätzlichen Baufensters (südliches Baufeld A) ergänzt werden.

Insgesamt wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) von bisher 7.650 qm auf 6.151 qm reduziert.

In Ergänzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein 5,0 m breiter Streifen beidseitig entlang des Radwegs (gemessen jeweils ab Kante der gebauten Fahrbahnfläche) als von baulichen Anlagen einschließlich Einzäunungen oder Hecken frei zu haltend festgesetzt. Damit soll eine räumliche Einengung des stark frequentierten Radwegs verhindert werden.

Für die überdachten Stellplätze, die innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Gemeinschaftsanlagen angeordnet werden, wird als vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB), festgesetzt, dass diese ungeachtet § 6 (8) LBauO M-V auch über eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m hinaus ohne Abstand auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden können. Dies ist städtebaulich aus Gründen des Lärmschutzes gerechtfertigt und mangels erkennbarer nachbarschutzrechtlicher Betroffenheit auch unter Berücksichtigung der privaten Belange des Grundstückseigentümers (Hochschule Stralsund) möglich. Auf dem Nachbargrundstück steht in geringem Abstand eine durchgehende, mehrere Meter hohe Stützmauer, so dass sich der Grenzsanbau nicht auf die Belichtung des Grundstücks auswirkt.

Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist nach § 8 (2) LBauO M-V ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Spielmöglichkeiten sollen mit einem öffentlichem Angebot kombiniert und zentral angeordnet werden. Im Wohngebiet an der Schwedenschanze befindet sich in einer Entfernung von weniger als 400 m Fußweg ein Spielplatz. Dieser Spielplatz ist für Kinder der AKL 1 und 2 geeignet. Für die zukünftigen Kinder der AKL 1 ist der Platz aber zu weit entfernt (mehr als 200 m). Es ist daher im Plangebiet ein Spielplatz für die AKL 1 herzustellen und zukünftig durch den / die Eigentümer zu unterhalten. Der Spielplatz sollte mindestens 500 m² groß sein und gegenüber der Wasserkante mit einer wirksamen Einfriedung versehen werden, siehe DIN 18034.

Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Entwicklung der Kaiflächen als attraktiver, städtischer Aufenthaltsbereich („Platz am Wasser“ mit Gastronomie / Bistro) abzusichern, der sowohl den Nutzern (Bootslieger, Feriengäste, Bewohner) als auch der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung steht, wird der Hafenzugang verbessert und die öffentliche Zufahrtsstraße bis zur Kaikante weitergeführt. Am Ende der Sackgasse wird ein Wendehammer ausgebildet, der den Anforderungen der Abfallwirtschaft im bebauten Stadtgebiet entspricht.

Entlang der Kaikante soll auf dem Flurstück 77/14 ein gut 4,0 m breiter Streifen durch Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt und städtischer Versorgungsträger gesichert werden. Zusammen mit dem angrenzenden städtischen Flurstück 80 entsteht so ein rund 5,2 m breiter öffentlicher Aufenthaltsbereich am Hafenbecken.

Das per textliche Festsetzung berücksichtigte Geh- und Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Stralsund und der REWA (Trasse der Regenwasserentsorgung) sichert die zukünftige Regenwasserentsorgung, da die öffentliche Verkehrsfläche nicht ganz bis zur Kaikante ausgebildet wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im B- Plan Nr. 38 (Ursprungsplan) festgesetzten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen liegen nunmehr hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38. Die innerhalb des Geltungsbereichs verbliebenen Festsetzungen Nr. 1.7.3 (Pflanzung von 5 Laubbäumen östlich des Radweges) und Nr. 1.7.4 (Ersatzmaßnahmen in Devin für Baumfällungen im Plangebiet) gelten weiter fort. Ihre Umsetzung ist im Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger vom 18.09.2015 geregelt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend unverändert übernommen und um eine Festlegung zur Gestaltung von Garagengeschossen (in Gebäuden liegende Stellplätze) sowie um eine Festsetzung zu Ausbildung der Überdachung der Gemeinschaftsstellplatzanlage als Gründach ergänzt.

Angesichts der topographischen Gegebenheiten wäre die Errichtung von Tiefgaragen mit hohem baulichem Aufwand verbunden, so dass Stellplätze innerhalb von Gebäuden in der Regel als oberirdische Garagengeschosse ausgebildet werden dürften. Um eine Verunstaltung des angrenzenden Straßenraums auszuschließen, sollen Garagengeschosse gestalterisch als Sockel ausgebildet werden und müssen demnach blickdicht verkleidet werden. Dies schließt eine natürliche Belüftung nicht aus (z.B. Verkleidung durch Metallgewebe, Holzlamellen u.a.).

Angesichts der Flächenausdehnung der Gemeinschaftsstellplatzanlage erhöht die Ausbildung ihrer Überdachung als Gründach den Grünanteil im Gebiet. Darüber hinaus führt sie zu einem verzögerten und reduzierten Regenwasserabfluss.

6.4 Immissionsschutz

Das gesamte Baugebiet wird wesentlich durch die die Anforderungen und Auswirkungen des angrenzenden Sportboothafens geprägt sein.

Auf Grund der unterschiedlichen spezifischen Ausprägung der Sondergebiete benennt die DIN 18.005 für sie keine expliziten Orientierungswerte. Dem Sondergebiet Spotboothafen wird angesichts der land- wie wasserseitigen Nutzungen dabei zumindest teilweise die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes beigemessen, da hier gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Bootsservice), Beherbergung sowie (zeitweises und dauerhaftes) Wohnen geplant sind. Demnach sind als Orientierungswerte 60 d(BA) tags und 50 / 45 dB(A) nachts anzusetzen, wobei der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- oder Freizeitlärm gilt.

Für Flächen mit rein gewerblichen Nutzungen sind höhere Werte zumutbar.

Zur Sicherstellung einer konfliktfreien Nutzungsmischung wurde die Geräuschbelastung durch den Freizeitlärm von der östlich gelegenen Marina gutachterlich ermittelt. Die Berechnungen und die Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgen prinzipiell gemäß Freizeitlärmrichtlinie.

Mit der Nutzung des Sportboothafens sind Geräusche durch das Ein- und Ausfahren der Boote am Tag verbunden (Langsamfahrt innerhalb und Normalgeschwindigkeit außerhalb der Marina). Dabei wurde gemäß Messungen ein Schalleistungspegel eines Bootes von

- LWA, Langsamfahrt = 89 dB(A) ($v \leq 5$ km/h)
- LWA, Normalfahrt = 97 dB(A) ($v \leq 25$ km/h)

berücksichtigt. Bei einer angesetzten Geschwindigkeit von max. 5 km/h im Hafen ergibt sich eine Einwirkzeit von max. 2.4 min je Ein- oder Ausfahrt. Zur Nachtzeit ruht der Fahrbetrieb der Boote.

Zusätzlich zu den Bootsfahrten sind die windinduzierten Strömungsgeräusche, insbesondere an Masten von Segelbooten, zu berücksichtigen. Dabei sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- Zeiten mit Windgeschwindigkeiten unter 8 m/s (≤ 4 Bft), in denen keine erheblichen störenden Geräusche auftreten,
- Zeiten mit Windgeschwindigkeiten über 4, jedoch unter 9 Bft, in denen an den Booten tonhaltige Geräuschemissionen entstehen (sog. Pfeifgeräusche durch das Überstreichen von Spalten in gestreckten Profilen (z.B. Mast-Göhlen, Einlaufspalten, Nuten, etc.). Messungen an Sportboothäfen belegen, dass bei den relevanten Windgeschwindigkeiten über 4, jedoch unter 9 Bft ein Schalleistungspegel von bis zu $L_{WA} = 100$ dB(A) erreicht werden kann.
- Zeiten mit Windgeschwindigkeiten über 20 m/s (≥ 9 Bft.), zwar nehmen die Emissionen mit zunehmender Windgeschwindigkeit zu, werden bei starkem Wind jedoch durch das allgemeine Strömungsrauschen überlagert.

Beim Sportboothafen handelt es sich um eine saisonale Nutzung; in den Monaten Oktober bis März werden nur vereinzelte bzw. keine Boote im Hafen liegen. Flächen für Winterlager sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Gemäß der in Bearbeitung befindlichen Ausbauplanung der Marina werden auch keine Anlagen für Bootsservice sowie keine Bootstankstelle geplant, die eventuell weitere relevante gewerbliche Geräuschquellen bilden könnten. Das Verhalten der Nutzer ist nicht ein dem Anlagenbetrieb zurechenbares Geräuschereignis. Gemäß Freizeitlärm-Richtlinie M-V vom 3. Juli 1998, Punkt 2 (6) sind durch menschliches Verhalten hervorgerufene, einem Anlagenbetrieb nicht unmittelbar zurechenbare Geräuschereignisse nicht nach der Richtlinie, sondern als verhaltensbezogener Lärm zu beurteilen. Bei Störungen wäre hier die Regelung des § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten zu beachten,

wonach ein unzulässiges oder nach den Umständen vermeidbares Ausmaß Lärm, das die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich belästigt, eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Gemäß Erschließungsvertrag ist die Einhaltung eines angemessenen, rücksichtsvollen Verhaltens im Hafengebiet in der Hafenordnung zu regeln. Menschliches Fehlverhalten und vermeidbare Belästigungen sind ein Fall fürs Ordnungsamt.

Die schalltechnischen Prognoseberechnungen wurden mit und ohne Berücksichtigung der windinduzierten Geräuschemissionen (Strömungsgeräusche) durchgeführt.

Der Betrieb der Marina führt an keiner Fassade zu Überschreitung der zulässigen Geräuschemissionen. Wie die Berechnungen der Beurteilungspegel ohne Berücksichtigung der windinduzierten Geräuschemissionen aufzeigen, werden die Immissionsrichtwerte Tag von 60 dB(A)/ 55 dB(A) (außerhalb/ innerhalb der Ruhezeiten) durch die nutzungsbedingten Geräusche im Hafen eingehalten.

Die Berechnungen zeigen jedoch auch auf, dass es mit Berücksichtigung der windinduzierten Geräusche witterungsbedingt zu einer rechnerischen Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei Windgeschwindigkeiten von mehr als 5 Bft kommen kann. Die Beurteilungspegel sowohl am Tage (außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) und in der Nacht liegen zwischen 45 und 56 dB. Angesichts der Abhängigkeit von meteorologischen Gegebenheiten sind die Unterschiede zwischen Tag- und Nachtwerten gering.

Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Planung in erster Reihe zum Hafen mit Beherbergung und Ferienwohnen ausschließlich touristische Nutzungen durch einen wechselnden Personenkreis vorsieht. Für diesen ist das Plangebiet gerade wegen der Standorteigenschaften als Hafen attraktiv. Die wassersportliche Ausrichtung bedingt zwingend die Integration von eigenen Bootsliegplätzen für die Beherbergungseinheiten / Apartments, was mit Verkehrsgeräuschen (beim Ein- und Auslaufen der Boote) sowie im Falle von Segelbooten auch mit windinduzierten Geräuschen verbunden ist. Die maritimen Geräusche sind als gebietstypische Geräusche wie etwa auch der durch die Nutzung der eigenen erforderlichen Stellplätze landseitig entstehende Verkehrslärm hinzunehmen. Die Eigenverlärmung kann vorhabenspezifisch durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ausgeglichen werden (z.B. durch eine angemessene resultierende Schalldämmung aller Fassaden). Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass bei Windstärken ab 5 Bft allgemein von geschlossenen Fenstern ausgegangen werden kann.

Zur Minderung der Geräuschbelastung wird zudem wie allgemein üblich ergänzend in der Hafenordnung eine konkrete Verpflichtung zum klapperfreien Abbinden von Fallen, Takelage etc. vorgesehen werden.

Nach der gutachterlichen Einschätzung, der sich die Hansestadt in ihrer Abwägung anschließt, soll auf die Berücksichtigung der windinduzierten Geräuschemissionen bei der Beurteilung der Geräuschemissionen gemäß Freizeitlärmrichtlinie abgesehen werden, da es sich bei den nicht zu verhindernden Geräuschen um maritime, zu einem Segelboothafen dazu gehörenden Geräuschen handelt. Des Weiteren werden diese Geräusche nicht durch aktives Handeln von Personen oder durch den Betrieb technischer Anlagen, sondern durch nicht zu beeinflussende Umwelteinwirkungen hervorgerufen.

Würden die windinduzierten Geräuschemissionen Berücksichtigung finden, wären keine Fenster der schutzbedürftigen Räume in der Fassade zulässig, sondern nur eine Festverglasung. Da diese Geräuschbelastung sich auf die Bootssaison von April bis September begrenzt und auch in diesem Zeitraum nicht permanent auftritt, sondern nur bei Windgeschwindigkeiten über 4, jedoch unter 9 Bft, sollen die windinduzierten Geräuschemissionen nicht berücksichtigt werden, um den Wohnungen und Ferienwohnungen in dieser attraktiven Lage die Ausbildung von Fenstern in der Fassade zu ermöglichen.

Der erforderliche Schallschutz wird jedoch unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen durch windinduzierte Geräusche ermittelt, so dass es zu keiner Reduzierung des erforderlichen passiven Schallschutzes kommt. Die ermittelten Geräuschemissionen mit Berück-

sichtigung der max. zu erwartenden windinduzierten Geräuschemissionen werden zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden (im Sinne der DIN 4109, maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = L_{r,Nacht} + 18 \text{ dB}$) herangezogen:

Die resultierende Schalldämmung der Fassaden müssen folgende Werte aufweisen

- Fläche A, nördlich der Zufahrt: Ostfassade erf. $R_w \geq 45 \text{ dB}$, Südfassade erf. $R_w \geq 45 \text{ dB}$, Westfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Nordfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$
- Fläche A, südlich der Zufahrt: Ostfassade erf. $R_w \geq 45 \text{ dB}$, Südfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Westfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Nordfassade erf. $R_w \geq 40 \text{ dB}$.
- Fläche B: Ostfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Südfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Westfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Nordfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$.
- Fläche C: Ostfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Südfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Westfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$, Nordfassade erf. $R_w \geq 35 \text{ dB}$

Diese erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden dürfen nicht durch die erforderlichen Lüftungsanlagen (gemäß EnEV) reduziert werden.

Als allgemeine Lärminderungsmaßnahme wird vorgesehen und vertraglich mit dem Vorhabenträger abgesichert, in der Hafenordnung eine konkrete Verpflichtung der Bootsführer zum klapperfreien Abbinden von Fallen, Takelage etc. aufzunehmen. Minderungsmaßnahmen sind schon zum Schutz der Segler selber zu fordern (und auch weithin üblich), da die auf ihren Booten schlafenden Segler gleichermaßen von den windinduzierten Geräuschen belastet sind.

Durch die ermittelte erforderliche Schalldämmung der Fassaden in Verbindung mit einer ausreichenden Lüftungsanlage und den Vorgaben für die Hafenordnung, sind gesunde Wohnverhältnisse auch unter Berücksichtigung der windinduzierten Geräuschemissionen ermöglicht.

Die Verträglichkeit der Nutzungsmischung wird zudem durch die räumliche Gliederung der Nutzungen im Plangebiet unterstützt.

Eine reguläre Wohnnutzung wird ausschließlich in den von der Hafenfläche entfernter liegenden und durch die gewerblich genutzte Hafenrandbebauung gegenüber der Marina abgeschirmten landseitigen Gebäuden (Flächen B und C) zugelassen. Im Bereich der Wohnnutzung werden auch unter Berücksichtigung der windinduzierten Geräusche die Orientierungswerte nur an einzelnen kurzen Fassadenabschnitten vergleichsweise gering überschritten. Hier kann die Einhaltung der Orientierungswerte im folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch organisatorische Maßnahmen im Grundriss wie z.B. Anordnung und Ausrichtung der Räume oder Eigenabschirmung durch Fassadenver- und vorsprünge sichergestellt werden.

Die Kombination des Sportboothafens mit landseitiger Beherbergung war bereits Gegenstand des bestandskräftigen Bebauungsplans. Für die ständig wechselnden Gäste der Beherbergungseinrichtungen und Ferienwohnungen überwiegt die Attraktivität des Hafenerlebnisses, so dass windbedingte Geräuschbelastungen während des zeitlich begrenzten Aufenthalts eher akzeptiert werden.

Anlagen für Sportliche Zwecke sind in gemischt genutzten Gebieten nach BauNVO regelmäßig zulässig. Nach 18. BImSchV vom 01.06.2017 betragen in Mischgebieten als Immissionsrichtwert

tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr 60 dB(A),

tags innerhalb der Ruhezeiten

am Morgen (an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr) 55 dB(A),
im Übrigen (an Werktagen 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und
Feiertagen 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr), 60 dB(A)

nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr,
und 22.00 bis 24.00 Uhr 45 dB(A).

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlagen an diesen Tagen in der Zeit von 09.00 bis 20.00 4 Stunden oder mehr beträgt.

Die Emissionen des Sportplatzes wurden im Vorfeld der Planung gutachterlich untersucht (schalltechnische Immissionsprognose des Instituts Jänsch GmbH, Rostock 04/2013). Dabei wurden die Auswirkungen von Fußballtraining sowie von Fußballspielen mit bis zu 50 Zuschauern untersucht. Für den Spielbetrieb wird mit 50 Zuschauern und gemäß VDI 3770 für das Training mit 10 Zuschauern gerechnet.

- Für den Trainingsbetrieb belegen die Berechnungen, dass die Werte des Mischgebietes in allen Beurteilungszeiträumen auf der gesamten Fläche unterschritten werden. Durch den Trainingsbetrieb entstehen selbst am Rand des Baugebiets im ungünstigsten Fall (Einwirkzeit = Beurteilungszeit) Belastungen von ≤ 53 dB(A).
- Für den Spielbetrieb ergeben die Berechnungen Werte Baugebiets im ungünstigsten Fall (Einwirkzeit = Beurteilungszeit) bis knapp unter 60 dB(A) am westlichen Plangebietsrand bzw. 57 dB(A) am Rand des nächstgelegenen Baufensters des Ursprungsplans (in 12,9 m Höhe). Damit könnte es im Spielbetrieb vor allem in den Obergeschossen bei voller Ausnutzung der Bezugszeiten zu einer geringen Überschreitung während der morgendlichen Ruhezeiten kommen. Ein Spielbetrieb vor 8.00 Uhr (bzw. 9.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) ist nicht absehbar.

Derzeit wird der Sportplatz vor allem durch die Fachhochschule und deren Angehörige genutzt (Trainingsbetrieb), wodurch keine relevanten Immissionskonflikte auftreten. Die Vereinsnutzung findet nur ergänzend statt. Auch bei voller Ausnutzung des Sportplatzes tags einschließlich der mittäglichen bzw. abendlichen Ruhezeiten würden auch die Immissionsrichtwerte eingehalten. Durch die Einrichtung einer Flutlichtanlage können die Nutzungszeiten verlängert werden; eine Rücksichtnahme in der Nachtzeit (d.h. nach 22.00 Uhr) ist jedoch auch im Hochschulleben üblich und kann daher auch zukünftig vorausgesetzt werden.

Hinsichtlich einzelner Veranstaltungen ist auf die sog. Seltenen Ereignisse nach 1.5 des Anhangs 1 zur 18. BImSchV zu verweisen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten demnach als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.

Der Sportplatz wurde von den Studenten bisher auch als Veranstaltungsort, z.B. für Konzerte, genutzt. Für die Durchführung von Veranstaltungen sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmmrichtlinie einzuhalten.

Die Bewertung weiterer gewerblicher Lärmquelle, insb. der im Norden bestehenden Windkraftanlage, erfolgt auf Grundlage DIN 18005 i.V.m. TA Lärm, die im Genehmigungsverfahren für Anlagen, die bei gewissen Ausnahmen allgemein als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, anzuwenden

ist. Nach Auskunft des Landesbauamtes Greifswald wird die Windkraftanlage nur für Forschungszwecke (Lehrbetrieb) und nicht für kommerzielle Zwecke betrieben, d.h. die Anlage wird nur werktags von ca. 8 - 18.00 Uhr in Betrieb sein. Die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte werden eingehalten.

6.5 Flächenbilanz

Durch die Planung reduziert sich die Bruttobaugebietsfläche (einschließlich der anteiligen Verkehrsflächen auf früherer Baugebietsfläche) um 1.664 qm. Angesichts des höheren Verkehrsflächenanteils verringert sich die zulässige Gebäudegrundfläche um 1.458 qm, die zulässige Versiegelung um 1.232 qm.

Art der Nutzung	1. Änderung				Ursprungsplan		
	Größe (qm)	An- teil	Zulässige Grundflä- che	Zulässige Versiege- lung	Größe (qm)	Zulässige Grundflä- che	Zulässige Versiege- lung
Sondergebiete	13.950	78%	8.370 qm	11.160 qm	16.365	9.828 qm	13.104 qm
Verkehrsflächen	2.005	11%	--	950 qm* 563 qm**	1.254	--	238 qm* 563 qm**
Grünflächen, Biotop	920	5%	--	--	6	--	--
Wald	960	5%					
Wasser	15				225		
Plangebiet ges.	17.850		8.370 qm	12.673 qm	17.850	9.828 qm	13.905 qm

* Straßenverkehrsfläche 100%

** Fuß-/Radweg: 225 m Länge * 2,5 m Breite

6.6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung / Anbindung Zur Schwedenschanze

Durch den Betrieb des geplanten Wassersportzentrums wurde ursprünglich ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 330 Kfz täglich prognostiziert, in der Spitzenstunde ca. 50 Kfz/h. Dies bedeutete eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf 100 Kfz/h in der Spitzenstunde.

Durch die Änderung wird der Pkw-Verkehr durch die umfangreichere Ferienwohnungsnutzung und die zusätzlichen Wohnungen zunehmen, gleichzeitig wird der gewerbliche Verkehr jedoch deutlich reduziert. Bei angenommenen 120 Nutzungseinheiten (mit je Nutzungseinheit 4 Fahrzeugbewegungen pro Tag) und rund 10% zusätzlichem Gewerbeverkehr ist überschlägig mit knapp 500 Kfz täglich zu rechnen.

Damit liegt eine immer noch wesentliche Unterschreitung des für Anliegerstraßen zulässigen Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde von 200 Kfz/h vor, so dass sich die zu erwartende Verkehrsbedeutung der Straße *Zur Schwedenschanze* durch die Planänderung nicht grundsätzlich ändert.

Die Straßenoberfläche der Straße *Zur Schwedenschanze* wird im Zuge der äußeren Erschließung und unterirdischen Leitungsverlegung erneuert. Der Ausbau des Abschnitts direkt zum Hafensareal soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Der Abschnitt westlich des Sportplatzes bis zur *Parower Chaussee* bleibt wie bisher eine Tempo 30-Zone. Zudem wirkt der mehrfach kurvige Straßenverlauf unangemessenen Geschwindigkeiten entgegen. Das Parken wird nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über den östlichen Abschnitt der Straße Zur Schwedenschanze, die als öffentliche Straße bis kurz vor die Kaikante des Hafens verlängert und im Plangebiet mit einer für das bebaute Stadtgebiet normgerechten, für die Anforderungen der Abfallwirtschaft geeignete Wendestelle ausgestattet wird. In dem vergleichsweise kurzen Straßenabschnitt innerhalb des Plangebiets werden straßenbegleitend sechs öffentliche Parkplätze angeordnet.

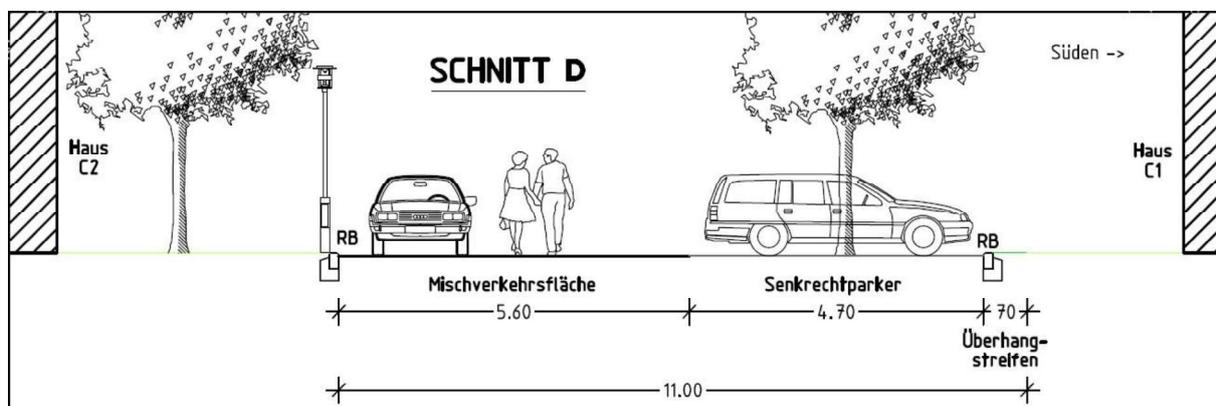


Abbildung 7: Straßenquerschnitt im Plangebiet, neuvia ingenieure Neubrandenburg

Die Planstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll entsprechend als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Zur Verkehrssicherung soll der Ostseeküstenradweg im Kreuzungsbereich der öffentlichen Straße gestalterisch deutlich und gegebenenfalls durch eine Aufpflasterung hervorgehoben werden. Um ein Befahren durch Pkw zu verhindern sind beidseits der Haupteinfahrungsstraße Poller geplant.

Entlang der Kaikante wird der Wasserzugang durch Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als öffentlich nutzbarer Aufenthaltsbereich gesichert.

Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan sieht 14 öffentliche Stellplätze für Besucher vor, was knapp 30% auf den privaten Stellplatzbedarf der Wohnnutzung entspricht. Entlang der Zufahrt werden straßenbegleitend sechs öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr vorgesehen; weitere acht öffentliche Stellplätze werden am Anfang der Gemeinschaftsstellplatzanlage parallel zur Mauer angeordnet.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (einschließlich der Stellplätze für die Hafennutzung) sind gem. § 49 LBauO M-V auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt sind 1 Stellplatz je 2 bis 5 Boots-liegeplätze erforderlich. Angesichts des voraussichtlich örtlichen Einzugsbereichs vieler Bootseigner (Dauerliegeplätze) sowie eines eher geringen Anteils des Chartergeschäfts wird von 4 Liegeplätzen je Stellplatz ausgegangen, was für die nunmehr angestrebten maximal 200 Boots-liegeplätze einen Stellplatzbedarf von bis zu 50 Stellplätzen ergibt. Hinzu kommen die Stellplätze für die land-seitigen Nutzungen, darunter die gewerblichen Nutzungen (Kiosk, Rezeption, Gastronomie), die Beherbergung / Ferienwohnungen mit 1 Stellplatz je Einheit sowie die Wohnungen mit 1,5 Stellplätzen je Einheit. Dabei ist überschlägig gemäß der derzeitigen Hochbauplanung von folgendem Bedarf auszugehen:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“
Begründung (Stand März 2018)

ca. 60 Einheiten als Ferienappartements in Gebäuden A	60 St.
gewerbl. Nutzung in Gebäude A	6 St.
ca. -60 Einheiten in Gebäuden B und C	
davon ca. 24 Ferienwohnungen	78 St.
<u>max. 200 Liegeplätze</u>	<u>50 St.</u>
Summe	194 St.

Die der Beherbergung bzw. den Ferienwohnungen / Wohnungen zuzuordnenden Stellplätze können weitestgehend rückwärtig in den Erdgeschossen der Gebäude integriert werden; in den Erdgeschossen sind nach derzeitigem Planungsstand rund 110 Stellplätze möglich.

Behindertengerechte Stellplätze können unmittelbar vor den Gebäuden nachgewiesen werden.

Der Großteil der Stellplätze vor allem für die Hafennutzung und die gewerblichen Nutzungen soll entlang der bestehenden Mauer am Sportplatz konzentriert werden. Bei ebenerdiger Anordnung sind hier unter Berücksichtigung von Hauseingängen überschlägig gut 80 Stellplätze möglich, so dass die erforderliche Gesamtanzahl von bis zu 190 privaten Stellplätzen erreicht werden kann.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist in den Bauvorlagen zu führen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Aussagen des Ursprungsplans behalten hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung grundsätzlich Gültigkeit. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet mit Ausnahme des Anschlusses an die Schmutzwasserkanalisation an die Vernetze angeschlossen, allerdings entsprechen die Leitungen vor allem hinsichtlich der Trinkwasserversorgung nicht den heutigen Anforderungen.

Neben den Baugebieten sind auch die Belange des Hafens in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Für die Hafenanlage werden an der Kaikante Anschlüsse für TW und Strom sowie eine Fäkalienabsauganlage gebaut. Zudem sind anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 5 Schiffsabfallentsorgungsgesetz ist durch den Hafentreiber ein Abfallbewirtschaftungsplan aufzustellen, der einer gesonderten Genehmigung durch die zuständige Behörde (gem. § 13 (2) SchAbfEntG M-V die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als untere Abfallbehörden) bedarf. Der zuständigen Behörde ist der aufgestellte Abfallbewirtschaftungsplan für den Hafen vom Betreiber des Hafens zur Genehmigungserteilung vorzulegen.

Trinkwasser / Schmutzwasser

Der Hafen Schwedenschanze ist neu an das öffentliche Trinkwasser- und an das Abwasser-Netz anzuschließen. Der nächst gelegene Anschlusspunkt für Trinkwasser befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich der Turnhalle. Der Anschlusspunkt für Schmutzwasser befindet sich westlich der Turnhalle.

Auf Grund der topografischen Situation ist zur Entsorgung des Schmutzwassers des Hafens in die Kanalisation der Neubau von Pumpstationen erforderlich. Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA).

Die Ableitung des unverschmutzten Regenwassers kann direkt in den Sund erfolgen. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Strelasund ist erlaubnispflichtig und bisher nicht im Erlaubnisbescheid für die Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser (Abwasser gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG) aus dem Bereich der Hansestadt Stralsund in ein Küstengewässer (Strelasund einschließlich Fährkanal, Semlower Kanal,

Badenkanal, Langenkanal und Heilgeistkanal) enthalten. Die Beantragung der Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Da die RW-Einleitung/ Auslaufbauwerk in den Strelasund auf dem privaten Baugrundstück liegt, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (REWA) berücksichtigt.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist mit der Neuerschließung zu sichern. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für Mischgebiete von 96 m³/h erforderlich. Es ist vorgesehen, den Löschwasserbedarf für den von der Hansestadt zu sichernde Grundschutz aus dem Trinkwassernetz zu decken. Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Es befinden sich im Bereich mehrere Hydranten. Sollte die Löschwasserbereitstellung über die bestehenden Hydranten nicht oder nicht in vollem Umfang möglich sein, sind ggf. weitere Hydranten zu bauen oder es ist eine zusätzliche Wasserentnahme aus dem Strelasund und die Errichtung einer Wasserentnahmestelle im Hafengelände zu prüfen.

Ob und welche Maßnahmen vom Vorhabenträger für den Objektschutz erforderlich sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Die Erschließung (Kabelverlegung) beginnt dann ab dem Standort "Zur Schwedenschanze 15" (Kurve), dem Straßenverlauf folgend am Sportplatz vorbei bis ins Plangebiet.

Zur Errichtung eines Niederspannungsnetzes muss im Plangebiet eine Transformatorenstation gestellt werden, die am Eingang zum Erschließungsgebiet südlich der Planstraße A angeordnet werden soll. Direkt neben dem Trafo wird eine Lademöglichkeit für E-Autos vorgesehen. Die Kabelverlegung erfolgt im Zuge der Errichtung der Ladesäule.

Fernwärme / Gasversorgung

Gemäß Fernwärmesatzung (gültig ab 01.01.2018) ist die Erschließung des Gebietes mittels Fernwärme vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt vor dem Pufferspeicher. In jedes Haus wird eine gesonderte Leitung geführt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich. Die vorhandene Gasleitung der SWS erstreckt sich im Seitenraum der Straße „Zur Schwedenschanze“. Sie endet vor dem Erschließungsgebiet nahe der Mauer. Sie wird jedoch angesichts der Fernwärmeanschlusses für die Versorgung des Gebiets keine Rolle spielen.

Müllentsorgung/ Wertstoffe

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Müllentsorgung wird zentral im Bereich der Zufahrt erfolgen. An der Kaikante wird eine normgerechte Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingeplant.

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“

(BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein: Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne des GUV-Regelwerk.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung eventuell eine Kostenbeteiligung durch den Erschließungsträger erforderlich. Es wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

6.7 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Angesichts der im Plangebiet bei Geländehöhen unter 2,60 m NHN Maßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Diese bestehen in der ergänzenden Festsetzung einer Mindesterdgeschossfußbodenhöhe, wonach zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss eine Höhenlage des Fußbodens von mindestens 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) aufweisen müssen. Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig.

Behälter mit wassergefährdenden Stoffen z.B. einer Bootstankstelle sind gegen Auftrieb zu sichern. Die Sicherheit muss mit einem Sicherheitsfaktor von 1,3 nachgewiesen werden. Im Hochwasserfall dürfen wassergefährdende Stoffe nicht aus der Anlage gelangen. Zusätzliche Belastungen durch Treibgut sind zu berücksichtigen. Öffnungen sind hochwasserfrei anzuordnen. Zudem sind für die Schmutz- und Regenwasserkanäle tragwasserdichte Schachtdeckel einzusetzen. Eine Anordnung des Schmutzwasserpumpwerkes über dem Bemessungshochwasserstand ist anzustreben.

6.8 Grünordnung

Zusätzliche Maßnahmen zur Grünordnung sind nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe im Zuge der Änderung verringert werden (vgl. Punkt 6.4 zur Flächenbilanz).

Die für das Baugebiet ursprünglich festgesetzten Pflanzgebote einschließlich der vorgesehenen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben bestehen. Dem Sondergebiet SO 1 waren im Bebauungsplan die folgenden Kompensationsmaßnahmen per Festsetzung zugeordnet worden:

- Festsetzung 1.6.1 Sukzessiver Umbau Hybridpappelreihe am Nordrand des Geltungsbereichs,
- Festsetzung 1.7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern südlich Hafen Schwedenschanze,

-
- Festsetzung 1.7.4 Anpflanzung von 12 Ersatzbäumen im Ökokonto Devin,

In der Bilanzierung war dem Sondergebiet eine landseitige Eingriffsfläche von 16.600 m² (Ergänzung des GOP zum B-Plan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund, UmweltPlan GmbH, Stralsund 10/2009, Tabelle 1)-zugrunde gelegt worden. Das jetzt zu realisierende Vorhaben wird sich auf eine Fläche von 15.000 m² beschränken (13.950 m² Baugebiet zuzgl. 950 m² Verkehrsfläche auf früherem Baugebiet), so dass sich der Eingriff um einen Kompensationswert von mehr als 900 KFÄ reduziert und dementsprechend auf die adäquate Maßnahme 1.7.1 (Pflanzgebot südlich an das Plangebiet angrenzend) verzichtet werden kann (siehe auch Umweltbericht, Kapitel 2.4 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich). Die beiden anderen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes hergestellt; die Herstellung inkl. Fertigstellungspflege und 3 jähriger Entwicklungspflege ist als Durchführungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger vom 18.09.2015 abgesichert.

7. Wald

Nördlich wie südlich schließt sich an den Hafenstandort im Uferbereich Wald an. Im Zuge der Änderung sind daher die Belange des Waldes zu berücksichtigen. Der Wald soll bestmöglich geschont werden, soweit dies mit den Erfordernissen der Entwicklung des Hafensareals vereinbar ist.

Im Süden stellen die zwischen den uferbegleitenden Röhrichtflächen und dem Ostseeküstenradweg liegenden Gehölzflächen Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V dar. Der Wald ragt mit einer kleinen Nase bis unmittelbar an das Plangebiet heran.

Der Ursprungsplan sieht für diesen Bereich im Wesentlichen eine schmale öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen dem Baugebiet und den südlich angrenzenden Naturbereichen vor. Das bisherige Baufenster ragt bis auf rund 7 m an den Wald heran.

Zur Sicherung der Umsetzung der geplanten Baufenster muss auch auf einer Teilfläche des festgesetzten Pflanzgebots außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung eine kleine Waldfläche von 190 qm umgewandelt werden. In Anpassung an die geänderte Situation wird das Baufenster im Bereich B um gut 12 m nach Norden zurückgenommen und das zusätzliche Baufenster im südlichen Bereich A entsprechend der Erfordernisse des Waldes angeordnet. Damit kann mit der geplanten Bebauung ein für die Örtlichkeit ausreichender Waldabstand von 25 m eingehalten werden. Der gegenüber dem gesetzlichen Maß von 30 m leicht reduzierte Waldabstand ist aufgrund der am Standort zu erwartenden Wuchshöhe mit dem Zweck der Regelung zum Waldabstand vereinbar (Sicherung der Bebauung vor Windwurf). Zudem bestehen in diesem Bereich aufgrund des stark frequentierten Ostseeküstenradwegs bereits erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung.

Auch im Norden grenzen als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V identifizierte Gehölzflächen an. Der ursprünglich auf den Böschungsbereich begrenzte Gehölzbewuchs konnte sich nach dem ursprünglichen In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Juli 2006 aufgrund der Nutzungsaufgabe auf den ehemaligen Hafenflächen ausbreiten, so dass der Wald derzeit bereits den nördlichen Abschnitt des ursprünglichen Baufensters bedeckt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung der Ursprungsplanung (GOP) wurden diese Flächen seinerzeit noch als „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ angesprochen.

Zur Sicherung der Entwicklung des Hafenstandorts soll der Wald hier auf 790 qm bis zum Böschungsfuß umgewandelt und gerodet werden. 1.000 qm bestockte, in der Ursprungsplanung ebenfalls als Baugebiet ausgewiesene Fläche wird als Wald erhalten, so dass die Baugebietsausweisung hier entfällt. Der Bewuchs der im Zuge der Ursprungsplanung als Biotop bewerteten Böschungsflächen bleibt damit ebenso wie die nördlich angrenzende Fläche auf dem Hochufer unverändert. Der Gehölzbestand wird mit insgesamt 2.095 qm

trotz des Flächenverlustes die für Wald erforderliche Größe (0,2 ha) behalten.

Um den erforderlichen Waldabstand von 30 m einzuhalten, wird zudem das Baufenster im Bereich C gegenüber der Ursprungsplanung um gut 24 m verkleinert und nach Süden von der Waldgrenze zurückgenommen.

Durch die Reduzierung der Baugebietsflächen sowie die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden die notwendigen Abstände zum Wald eingehalten. Die unveränderte Umsetzung des Bebauungsplans hätte einen deutlich größeren Eingriff in die Waldbilanz voraus gesetzt (vgl. § 15 (1) LWaldG M-V).

Der Flächenverlust von insgesamt 980 qm Wald ist erforderlich, um bei reduzierter Bebauung insgesamt eine wirtschaftliche Entwicklung des im öffentlichen Interesse stehenden Baugebietes sicherzustellen. Die Waldbilanz wird durch eine entsprechende Kompensation (vorgesehen ist bisher die Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz) ausgeglichen.

Die Entwicklung des Standorts ist vor dem Hintergrund öffentlicher Belange geboten. Beim Plangebiet handelt sich um eine seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts baulich vorgenutzte Fläche mit vormalig militärischer Nutzung. Die Konversion ist als Maßnahme einer innerstädtischen Entwicklung ein Beitrag zum Flächensparen. Aufgrund der Lagequalität kann zudem eine hohe Nutzungsdichte realisiert werden, was einen sinnvollen Beitrag zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden darstellt.

Durch die öffentliche Hand wurden bereits im Vorgriff auf die geplante touristische Nutzung im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans hohe Investitionen in die wasserseitigen Anlagen getätigt (Erneuerung Spundwand und Ufersicherung), die erst mit der Entwicklung des Hafens mit seinen wasser- wie landseitigen Nutzungen ihren volkswirtschaftlichen Nutzen einspielen.

Die forstrechtliche Genehmigung zur Planänderung wurde mit Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen vom 27.08.2016 erteilt mit dem Hinweis, dass das Errichten von baulichen Anlagen in den festgesetzten Waldabständen forstrechtlich genehmigungspflichtig ist

8. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise für die Umsetzung

150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Angesichts der im Planbereich bestehenden Vorprägung (Kaikante, Aufschüttung, Gebäude) sowie unter Berücksichtigung des für die Flächen bestandskräftigen Baurechts nach § 30 BauGB werden die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes durch die Planänderung nicht nachteilig berührt. Im Zuge der Ursprungsplanung wurde für den Bebauungsplan eine Ausnahme gemäß des damaligen LNatG M-V erteilt.

Wasserstraße Strelasund

Der Strelasund ist eine Bundeswasserstraße in Zuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Für das Errichten und den Betrieb von Anlagen in, über und unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen. Bei der Bebauung des Wohngebietes darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Hauptzollamt

Die Errichtung und Änderung von Bauten und Grundstücke in einem Streifen von 100 m gemessen von der Strandlinie bedarf der Zustimmung des Hauptzollamtes. Es sind die Bauantragsunterlagen zur Prüfung einzureichen. Das zuständige Hauptzollamt führt ein eigenständiges Verfahren nach § 15 Zoll VG durch.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Bereich der Baugebiete nicht bekannt. Dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht gegenüber auftretenden Funden zu beachten. Zur Information der späteren Bauherren erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil.

Das bekannte Bodendenkmal im Norden des Änderungsbereichs wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen ergänzt. Eingriffe in das Bodendenkmal oder Nutzungsänderungen im Bereich des Denkmals sind nicht geplant.

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nach § 39 BNatSchG Baumfäll- und -pflgearbeiten allgemein nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde generell nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

9. Maßnahmen der Planrealisierung und Kosten

Die Baugebietsflächen wurden von einem privaten Vorhabenträger mit der Verpflichtung zur Erschließung erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet zuzüglich der landseitige Infrastruktur für den Ausbau des angrenzenden Hafens wird die Stadt in einem Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln. Dieser regelt ebenso den geplanten Spielplatzbau und die Durchführung der notwendigen artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Die Realisierung der für die Planung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger vom 18.09.2015.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger vom 09.06.2016 regelt den Ausbau und den Betrieb des angrenzend geplanten Sportboothafens mit zunächst 100 Liegeplätzen für Sportboote und einer Option zur Erhöhung der Liegeplatzanzahl auf maximal 200.

Gemäß derzeitigem Stand der Erschließungsplanung (neuvia ingenieure, Stand 01/2017) betragen die Kosten (netto) für die mit der Umsetzung in Verbindung stehenden Erschließungsmaßnahmen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“
Begründung (Stand März 2018)

	äußere Erschließung (T€)	Innere Erschließung (T€)	Gesamt (T€)
Straßenbau	138,8	192,2	331
Beleuchtung	13,7	12,7	26,4
Regenwasser	38,6	71,6	110,2
Schmutzwasser	13,0	46,4	59,4
Trinkwasser	22,0	8,2	30,2
Summe	226,1	331,1	557,2

An der Durchführung von äußeren Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Planung, z.B. die Sanierung der Straße *Zur Schwedenschanze*, wird sich die Hansestadt Stralsund finanziell beteiligen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	17.09.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3. Quartal 2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	2. Halbjahr 2017
Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	2. Halbjahr 2017
Satzungsbeschluss/ Rechtskraft Voraussichtlich 2. Quartal 2018	

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVObI. M-V S. 331),

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 436).

II Umweltbericht

1. Einleitung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau ist für jeden Bauleitplan, der nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach §§ 13f. BauGB aufgestellt wird, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die in dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB auf der Grundlage der Anlage 1 des Baugesetzbuches zusammengefasst. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht wird eingeleitet durch eine Beschreibung der wichtigsten Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung sowie eine Darlegung, wie die bestehenden gesetzlichen oder durch Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes in der Planänderung Berücksichtigung finden. Den Hauptteil des Berichtes bildet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Hier erfolgt auch eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, eine Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante), eine Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie eine Betrachtung möglicher Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Abschließend erfolgt eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung aller Erkenntnisse.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“, in Kraft getreten mit Ablauf des 15.07.2006, soll der Bereich des Hafens Schwedenschanze einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten Hafenstandorts mit gewerblicher, touristischer, Wohn- und Ferienwohnnutzung durch Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brachfläche (Flächenrecycling). Mit der landseitigen Nutzung sollen auch die wasserseitigen Nutzungen entstehen; der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zum Bau und zum anschließenden Betrieb des neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Boots Liegeplätzen innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 verpflichtet.

Geändert werden für den Geltungsbereich:

- der Katalog der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen wird im Sinne einer größeren Nutzungsmischung mit auch ganzjährigen Nutzungsangeboten überarbeitet und erweitert, dazu erfolgt die notwendige Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebietes,
- die Verkehrsfläche (zentrale Zufahrt, Wendehammer) wird vergrößert sowie hinsichtlich der Lage an den inzwischen errichteten Fuß- und Radweg angepasst,
- die nördliche Teilfläche des Baugebiets wird in Anpassung an die geänderte Sachlage als Wald bzw. in geringem Umfang als Grünfläche ausgewiesen,
- die Baufenster werden der geänderten Nutzung, den Immissionsschutzbelangen und den einzuhaltenden Waldabständen angepasst und um ein weiteres Bau- feld ergänzt,
- die abweichende Bauweise wird für die Obergeschosse differenziert, um eine Baukörpergliederung zu erreichen.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, darunter insbesondere die Grundflächen-

zahl sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, werden unverändert belassen.

Durch die Planung reduziert sich die Bruttobaugebietsfläche (einschließlich der Verkehrsflächen) um 1.664 m². Angesichts des höheren Verkehrsflächenanteils verringert sich die zulässige Gebäudegrundfläche um 1.458 qm, die zulässige Versiegelung um 1.232 qm.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Ziele der Fachgesetze

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die maximal zulässige Grundfläche wird durch die Planänderung im Vergleich zur Ausgangsplanung verringert, sodass die Bodenversiegelung gem. § 1a (2) BauGB auf das notwendige Maß begrenzt wird. Aufgrund der Lagequalität kann zudem eine hohe Nutzungsdichte realisiert werden, was einen sinnvollen Beitrag zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden darstellt. Die städtebauliche Entwicklung soll gem. § 1 (5) BauGB zudem vorrangig durch Maßnahmen der innerstädtischen Entwicklung erfolgen. Das geplante Vorhaben stellt durch die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgenutzten Fläche, für die bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht, eine solche Maßnahme dar. Dadurch wird eine bauliche Beanspruchung nicht vorbelasteter Flächen im Außenbereich vermieden.

Biotopschutz

Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen, unzulässig. Die an das Plangebiet angrenzenden Biotope werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Allgemein beansprucht das Vorhaben vorgenutzte, baulich geprägte Flächen und keinen unberührten Naturraum.

Küstenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 (1) NatSchAG M-V. In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für den Bebauungsplan wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine Ausnahme nach dem damaligen LNatG MV erteilt.

Naturschutz / Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Der Ausgleich der mit der Planänderung vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch eine Umsetzung der bereits in der Ursprungsplanung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Da die Planänderung hinter dem maximalen Zulässigkeitsmaßstab der Ursprungsplanung zurückbleibt, kann der Eingriff und damit der Kompensationsumfang geringfügig reduziert werden.

Besonderer Artenschutz

§ 44 BNatSchG regelt die Zugriffsverbote für besonders geschützte Arten. Es umfasst das Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1), das Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2), das Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 3) sowie das Beschädigungsverbot für Pflanzen (§ 44 (1) Nr. 4). Von diesen Verbotstatbeständen können Ausnahmen nach § 45 BNatSchG zugelassen werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vermieden werden (s. Schutzgut Fauna).

Schutz von Waldflächen

Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V sind im Sinne des Landeswaldgesetzes zu schützen. Es kommt vorhabenbedingt zu einem Flächenverlust von insgesamt 980 qm. Dieser ist erforderlich, um bei reduzierter Bebauung insgesamt eine wirtschaftliche Baugebietsentwicklung sicherzustellen. Die Bewertung des Eingriffs in den Wald erfolgt durch die zuständige Forstbehörde. Das Defizit an Waldpunkten wird durch eine gleichwertige Kompensation (vorgesehen ist bisher die Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz) ausgeglichen. Durch die Reduzierung der Baugebietsflächen sowie die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden die notwendigen Abstände von 25 m und 30 m zum Wald eingehalten.

Immissionsschutz

Gemäß § 1 BImSchG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Dieses Ziel soll durch die Immissionsschutzgesetzgebung mit ihren 41 Bundesimmissionsschutzverordnungen erreicht werden. Die Planung erfolgt daher unter Beachtung der geltenden Grenz- und Orientierungswerte. Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Ziele der Fachplanungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern

Die Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ weist den an das Plangebiet angrenzenden Küstengewässern im bebauten Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund die Zielsetzung „Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern“ zu. Gemäß Punkt III.4.6.1.1 sollen Beeinträchtigungen durch Freizeit- und Erholungsnutzung in diesen Küstengewässern vermieden werden. Eine besondere Bedeutung kommt in den Boddengewässern dabei dem Wassersport zu (Surfsport, Kitesport, Kanusport, Fun-Sportarten). Die Errichtung des an das Plangebiet angrenzenden Sportboothafens ist nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den angrenzend an das Änderungsgebiet geplanten Hafen nimmt die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln im Greifswalder Bodden und Strelasund“ eine besondere Rolle ein.

Die Karte III stellt weiterhin für den Bereich des südlich des Plangebiets gelegenen Strandbades ein Schwerpunktorkommen von Arten des Florenschutzes mit der Nummer Z119 dar. Als vorkommende Art mit Handlungsbedarf kommt hier die Baltische Binse (*Juncus balticus*) vor. Zum Schutz des Vorkommens ist die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte zuzulassen. Das geplante Vorhaben beschränkt sich auf den vorgeprägten Bereich und wirkt sich nicht negativ auf die angrenzenden Küstenabschnitte aus, sodass eine Beeinträchtigung der Art derzeit nicht abzusehen ist.

Gemäß Punkt III.4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minderung des Flächenverbrauchs“ soll die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen. Innerörtliche Freiräume und Erholungsanlagen sowie Grünzäsuren sollen dabei erhalten, gestaltet oder neu geschaffen werden. Diesen Zielen trägt die vorliegende Planung Rechnung. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich auf das brachgefallene Hafengelände und erhält dabei die angrenzenden Grünräume.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Für den Hafenbereich wurde die Bauflächenausweisung durch

die Zweckbestimmung „Sporthafen“ konkretisiert. Die nördlich und südlich angrenzenden Gebiete sind als Grünfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt den Planbereich als spezielle Grünfläche dar. Die Festsetzung „Hafen“ erfolgte analog zum Flächennutzungsplan, die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als „Grünflächen mit Landschaftsschutzfunktion“ bzw. „Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung“ dargestellt. Das geplante Vorhaben im Änderungsbereich entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der beigeordneten Landschaftsplanung.

Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u. a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschließlich aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

Mit der geplanten kompakten Siedlungsgestaltung folgt die Planung den Zielen des Klimaschutzkonzeptes. Die innerstädtische Entwicklung und die dadurch erzielbare Verkehrsvermeidung und damit auch Vermeidung einer Steigerung des CO₂-Ausstoßes sind bereits grundsätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Klima

Bestand / Bewertung: Das Stadtgebiet von Stralsund liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das Plangebiet ist geprägt von intensiv gemähten Grünflächen, die von betonierten Erschließungsstraßen durchkreuzt sind. Das Ufer ist im Bereich der Spundwände frei von Bäumen oder Sträuchern. Randlich sind Gebüschflächen und vereinzelt größere Pappeln vorhanden. Das Kleinklima des Plangebietes ist von der Frischluft des Strelasundes geprägt, diese kann sich weitestgehend ungehindert im Plangebiet ausbreiten.

Das Klima des Plangebietes kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht wesentlich verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung konzentriert sich auf baulich vorgeprägte Grund-

stücke, die an den Siedlungsbereich der Hansestadt anschließen. Es werden keine Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Die direkte Nähe zum Stralsund ist nicht geeignet, das allgemeine Lokalklima spürbar zu verändern.

Zustand nach Durchführung: Angesichts der unverändert übernommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima absehbar. Die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet wird um 1.232 qm reduziert.

Angesichts der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets sowie der ungestörten klimatischen Situation im Küstenbereich waren schon hinsichtlich der Ursprungsplanung keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren.

Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Gemäß der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Uferabschnitt allgemein lehmige, schwer versickerbare Bildungen, die im Plangebiet flächendeckend als Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunäß, > 40% hydromorph ausgeprägt sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan bezeichnet das Plangebiet als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit. Bei der komplexen Bewertung der Bodenpotentiale wird für das Plangebiet die Stufe 2 (mittel – hoch) angegeben. Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das ursprüngliche Kliff wurde im Bereich des Plangebietes eingeebnet, sodass ein direkter Zugang zum Wasser gegeben ist. Die Uferlinie ist als langjährige Hafenanlage zu einem großen Teil mit Spundwänden eingefasst und verfüllt worden. Der verwendete Boden besteht überwiegend aus stark schluffigem Sand, der mit Bauschutt, Beton und Ziegelresten durchsetzt ist.

Das Plangebiet ist mit betonierte Erschließungsstraßen und uferbegleitenden befestigten Flächen versiegelt sowie mit einem massiven, im Frühjahr 2017 abgerissenen Bestandsgebäude bebaut (vgl. Abbildung 3a, b). Ebenfalls führt der in Asphaltbauweise ausgeführte Ostseeküstenradweg über das Gebiet. Es handelt sich somit um keinen unbeeinträchtigten Standort.

Im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund wird der Bereich der ehemaligen Tank- und Zapfsäule und des Schiffsicherungstrainers (Brandbekämpfung, Leichtölabscheider) als Altlastenverdachtsfläche geführt. Beide Anlagen wurden vor mehreren Jahren entfernt. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans wurde die Altlastensituation im Plangebiet differenziert untersucht (BAUGRUND STRALSUND GMBH, DEZEMBER 2001). Dabei wurden teilweise geringe Auffälligkeiten bezüglich der PAK- und Zinkwerte festgestellt. In der Bewertung der Untersuchungsergebnisse wird festgestellt, dass eine Gefährdung des Grundwassers bei den angetroffenen Schadstoffen ausgeschlossen ist und bei der derzeitigen Nutzung eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Laut Gutachten ist lediglich bei Aushubarbeiten mit dem Antreffen von gering kontaminiertem Boden zu rechnen, der in der Wiederverwertung eingeschränkt ist und demzufolge primär ein abfallrechtliches Problem darstellt.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB sollen Bauleitpläne einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehen-

Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Ohne die Planänderung würde der Umfang der möglichen Bebauung im Baugebiet beim derzeitigen Zulässigkeitsmaßstab belassen, sodass eine um 1.232 qm höhere Gesamtversiegelung zulässig wäre.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Dabei wird die Baugebietsfläche reduziert und naturnahe Bereiche dauerhaft von der Siedlungsnutzung ausgespart.

Grundsätzlich trägt die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Zustand nach Durchführung: Angesichts der unverändert übernommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar. Durch die Verkleinerung der Baugebietsfläche wird die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet um 1.232 qm reduziert. Dabei ist hervorzuheben, dass dem Vermeidungsgebot entsprechend die Baugebietsausweisung auf einen baulich vorgeprägten Standort mit anthropogen beeinflussten Böden beschränkt bleibt.

Wasser

Bestand / Bewertung: Der Strelasund grenzt mit dem ehemaligen Militärhafen und dem geplanten Sportboothafen an das Plangebiet. Angesichts einer Höhenlage von ca. 1,3 bis 4,0 m HN besteht für die tiefer liegenden Teile des Plangebiets bei erhöhten Außenwasserständen Überflutungsgefahr.

Der Grundwasserflurabstand wird in den Umweltkarten Mecklenburg-Vorpommern im Umfeld des Untersuchungsraumes mit >10,0 m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhen gleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt ca. 2,5 m zu NN, gen Osten in Richtung 0 m zu NN fallend. Der Grundwasserneubildung wird mit Stufe 2 eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 - 15%] beigemessen. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt ebenfalls eine mittlere Bedeutung (Klasse 2 mit $500 < 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$). Das Grundwasser wird gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, aufgrund der lehmigen Bodenbedingungen, als sehr geschützt eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geringfügig kontaminierten Böden ist bei den angetroffenen Schadstoffen ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Im Zuge der Ursprungsplanung wurde für den Bebauungsplan eine Ausnahme gemäß damaligem LNatG M-V erteilt.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Schutzgutes Wassers nicht verändern. Ohne die Planänderung wäre eine höhere Gesamtversiegelung zulässig, was zu erhöhten Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung führen würde. Oberflächenwasser würde in jedem Fall in den Bodden abgeführt werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die Überflutungsgefahr (BHW 2,6 m NHN) ist hinsichtlich der Ausführungsplanung für die technische Infrastruktur (vor allem Schmutzwasserentsorgung) sowie für die technischen Versorgungseinrichtungen des Hafenbetriebs (z.B. Bootstankstelle) zu berücksichtigen. Die zukünftigen Abwässer werden dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Das unverschmutzte Regenwasser der geplanten Gebäude soll direkt in den Strelasund eingeleitet werden. Stoffeinträge in den Naturhaushalt bleiben ausgeschlossen. Die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers in den Strelasund bedarf einer Einleitgenehmigung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU).

Zustand nach Durchführung: Angesichts der unverändert übernommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser absehbar. Durch die Verkleinerung der Baugebietsfläche wird die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet um 1.232 qm reduziert.

Die allgemein zulässigen Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Flora und Fauna:

Flora

Bestand / Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potentielle natürliche Vegetation aus. Der nördlich sowie südlich an das Stadtgebiet angrenzende Küstenstreifen wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perl-gras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert. In sehr feuchten Senken wird ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten angegeben. Es ist anzunehmen, dass eines der Biotoptypen auch für das Plangebiet zutrifft.



Abbildung 7: Biotoptypenkartierung (9/2014)

Mit dem Bau des Ostseeküstenradwegs sowie der Erneuerung der Uferbefestigung wurde der ursprünglich vorgefundene Charakter des Geländes in Teilbereichen bereits verändert. Derzeit ist das Plangebiet zentral von offenen, gemähten Rasenflächen geprägt, die wegen des guten Blicks auf den Strelasund gern als Grillwiese genutzt werden. Die südlichen Rasenflächen werden aufgrund regelmäßiger Pflege als artenarmer Zierrasen (PER) angesprochen, im nördlichen Teil tendieren die Flächen zu einem artenreichen Zierrasen (PEG). Dieselben Arten sind auch auf der westlich vom Radweg gelegenen extensiv gemähten Fläche zu finden (RHU). Folgende Arten waren am Tag der Begehung im nördlichen Teil zu finden:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchrauke
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Malva neglecta</i>	Kleine Käsepappel
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältrige Ampfer
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die Artenlisten spiegeln die vorhandene Artenvielfalt vor Ort wider und gewährt *keine Vollständigkeit*, aufgenommen am 02.09.2014, von Dipl.-Biol. K. Böttcher, Dipl.-Ing. A. Stahr.

Die randlichen Bereiche sind von Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) geprägt. Vor allem außerhalb des Hafenbereiches ist die Uferlinie mit Gehölzen dicht bestanden, ein freier Blick auf den Strelasund ist hier nicht mehr gegeben. Die Gehölzbestände sind wie folgt zusammengesetzt:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguineum</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Gewöhnliche Schlehe
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere

aufgenommen am 02.09.2014, von Dipl.-Biol. K. Böttcher, Dipl.-Ing. A. Stahr.

Entlang der Stützmauer unterhalb des Fußballplatzes, herrscht seit Aufgabe der Nutzung des Geländes freie Sukzession (PHX). Hier haben sich dichte Strauchstrukturen aus Brombeere, Schlehe und Hartriegel gemischt mit Jungaufwuchs von Wildkirsche, Haselnuss, Birken, Pappeln und Ahorn etabliert.

Die beiden südlichen Gebüsche links und rechts vom Radweg gelegen sind ebenfalls von Sukzession geprägt. Die westlich des Radweges gelegene Gebüschinsel (PHX) besteht ausschließlich aus dichtem Brombeergebüsch. Die östlich gelegene Fläche (PHX) beinhaltet überwiegend Weidengebüsch wie *Salix caprea* und *Salix alba*.

Die Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ des GLRP Vorpommern weist für den Bereich des Strandbades südlich des Plangebietes ein Schwerpunktorkommen von Arten des Florenschutzes mit der Nummer Z119 aus. Als Art mit Handlungsbedarf kommt hier die Baltische Binse (*Juncus balticus*) vor. Gemäß Florenschutzkonzept M-V gehört die Art zu den 76 für den Naturschutz in M-V wichtigsten Sippen, für die ein sehr hohes Handlungserfordernis für den Erhalt ihrer Vorkommen besteht. In der Roten Liste der gefährdeten höheren Pflanzen Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahr 2005 wird der Baltischen Binse die Gefährdungskategorie 1 zugeordnet, nach der die Art in M-V vom Aussterben bedroht ist. Die salztolerante Art (Halophyt) kommt in feuchten bis nassen Strandwiesen und Dünentälern vor. Zum Schutz des Vorkommens ist die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte zuzulassen. Das Schwerpunktorkommen befindet sich etwa 700 m südöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der baulichen Überprägung keinen geeigneten Lebensraum dar. Das geplante Vorhaben beschränkt sich auf den anthropogen vorgeprägten Bereich und wirkt sich nicht negativ auf die angrenzenden Küstenabschnitte aus, sodass eine Beeinträchtigung der Art ausgeschlossen werden kann.

Baumbestand:

Der ersichtliche Baumbestand des Plangebietes ist folgend aufgelistet:

Nr.	Baumart	StU in m	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
1	Populus nigra ‚Italica‘	~4	5	Totholz und starke Rindenwölbungen Mit Wurzelbrut und Sträuchern am Stammfuß aus: Prunus avium, Sambucus nigra, Crataegus monogyna	x	
2	Populus nigra ‚Italica‘	3,01	4	stark verzweigt mit Wurzelbrut und Prunus avium am Stammfuß	x	
3	Quercus robur	0,44	3	frei stehend auf der Wiese	x	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“
Begründung (Stand März 2018)

Nr.	Baumart	StU in m	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
4	Populus nigra	~5,6	20	einseitig	x	
5	Populus nigra	4	20		x	
6	Populus nigra	1,77 3,05	20	Zweistämmig, teilweise aufgrund einer starken Verletzung an der Stammbasis kernfaul	x	
7	Fraxinus excelsior	0,63	4	Mit Sträuchern am Stammfuß: Quercus robur, Rubus fruticosus	x	

Kartierung am 02.09.2014, von Dipl.-Ing. A. Stahr, Dipl.-Biol. K. Böttcher.

~ Baum nicht zugänglich oder aufgrund seiner Struktur schlecht messbar, deshalb geschätzte Stammumfänge

Geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG MV

Vor allem seeseitig angrenzend an das Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (vgl. Abbildung 8).

HST00310, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen mit 7.416.205 qm. Der Strelasund grenzt unmittelbar an das Plangebiet und soll mit einem Sportboothafen bebaut werden.

HST00005, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen mit 12.364 qm. Dieses Biotop bildet den Uferbereich des Strelasundes angrenzend an das Plangebiet im südlichen sowie südöstlichen Bereich.

HST00008, Fels- und Steilküsten; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, mit 9.236 qm. Hierbei handelt es sich um den Uferbereich des Strelasundes an der nord-westlichen Planungsgrenze, kleinteilig ragt das Biotop in das Plangebiet hinein. Dieser Abschnitt bleibt von der Planung unberührt.



Abbildung 8: Biotop (Quelle: Umweltkarten M-V)

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht erheblich verändern. Die Baugebietsausweisung und die überbaubare Grundstücksfläche würde sich weiterhin auf die angrenzenden Gehölzflächen beziehen, sodass bei einer Umsetzung des zurzeit bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB ein größerer Eingriff in das Schutzgut Flora erfolgen könnte, als durch die vorliegende Planänderung.

Minimierung und Vermeidung: Im Zuge der Planung wird auf eine Baugebietsausweisung im nördlichen gehölzgeprägten Bereich verzichtet (stattdessen Ausweisung als Grünfläche / Biotop). Damit können große Teile des Gehölzbestandes vor allem im nördlichen Bereich erhalten bleiben.

Allgemein beansprucht das Vorhaben vorgeutzte, baulich geprägte Flächen und keinen unberührten Naturraum. Die Bebauung findet überwiegend in Bereichen statt, die heute entweder versiegelt sind oder nur einen allgemeinen floristischen Wert besitzen.

Die unversiegelten Freiflächen sind gemäß § 8 (1) LBauO M-V zu begrünen.

Zustand nach Durchführung: Angesichts der unverändert übernommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen absehbar. Vielmehr werden durch die Reduzierung der ausgewiesenen Baugebietsfläche die zulässigen Eingriffe reduziert; die zulässige Versiegelung verringert sich um 1.232 qm. Die angrenzenden geschützten Biotope werden daher nicht beeinträchtigt.

Fauna

Bestand / Bewertung: Insgesamt bietet das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung vor allem sog. „Allerweltsarten“ einen Lebensraum. Im Rahmen einer Brutvogelerfassung vom 30.06.2015 (PRO CHIROPTERA Holger Schütt) wurden folgende Brutvogelarten festgestellt bzw. können im Plangebiet unterstellt werden. Ausschließliche Nahrungsgäste wie bspw. die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) werden nicht benannt.

- Amsel (*Turdus merula*) - fütternder Altvogel im südlichen Plangebiet
- Buchfink (*Fringilla coelebs*) - mind. 2 Paare in Baumbeständen
- Feldsperling (*Passer montanus*) - potentiell in Astausfaulung in großer Pappel nördlich der Gebäude
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*) - singend in südlichem, ufernahen Gehölz
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) - singend in gärtnerisch gestaltetem Bereich
- Kohlmeise (*Parus major*) - singend in Gehölzbeständen
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) - singend in südlichem, ufernahen Gehölz
- Sprosser (*Luscinia luscinia*) - potentiell in südlichem, ufernahen Gehölz
- Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*) - potentiell in südlichem, ufernahen Gehölz oder Brombeergestrüpp
- Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*) - singend in Schilfbereich
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) - singend in südlichem, ufernahen Gehölz
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) - Adulte mit Jungvögeln in gärtnerisch gestaltetem Bereich

Hervorzuheben ist einzig der Feldsperling (*Passer montanus*), welcher als Höhlen- und Nischenbrüter auf kleine Baumhöhlen oder Versteckmöglichkeiten an Gebäuden angewiesen ist. Der Beeinträchtigungsgrad der genannten Arten hängt maßgeblich vom Umfang der zu beeinträchtigenden Grünstrukturen ab. Bleiben ausreichend Grünstrukturen im Umfeld des Plangebietes erhalten, sind keine Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu erwarten. Eine Bauzeitenregelung kann baubedingte Tötungen vermeiden. Kommt es zum Totalverlust bestehender Reviere, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich, bestandserhaltende Maßnahmen müssen für die genannten Arten voraussichtlich nicht ergriffen werden.

Das Bestandsgebäude wurde in Vorbereitung des Abrisses gesondert auf Vogel- und Fledermausvorkommen bzw. Besiedlungshinweise untersucht (AFB zum Abriss vom 29.06.2015, PRO CHIROPTERA Holger Schütt). Das Gebäude wird von Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus*, sehr wahrscheinlich von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), frequentiert. Im Gebäude befinden sich zudem insgesamt:

- 3 Nester der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), davon aktuell ein Nistplatz besetzt;

- 3 Nester vom Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), davon aktuell kein Nistplatz besetzt.

Die Anzahl der innerhalb der letzten drei Brutperioden bzw. Jahre gleichzeitig im Gebäude brütenden Paare je Art kann mit maximal 2 Brutpaaren bei der Rauchschnalbe und 1 Brutpaar beim Hausrotschwanz angenommen werden.

Der Abriss des Gebäudes ist im Frühjahr 2017 unter Beachtung artenschutzrechtlicher Auflagen erfolgt.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Planänderung würde die zulässige Grundfläche das nun geplante Maß überschreiten, was zu einem höheren Lebensraumverlust der Brutvögel führen würde.

Minimierung und Vermeidung: Zum Schutz des Brutgeschehens sind allgemein Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Zustand nach Durchführung: Da ausreichend Grünstrukturen im Umfeld des Plangebietes erhalten bleiben, sind keine Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu erwarten, so dass kein dauerhaftes Vollzugshindernis erkennbar ist.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Stralsund in die Vorpommerschen Lehmplatten als Landschaftseinheit der Lehmplatte nördlich der Peene eingeordnet. Aufgrund seiner urbanen Lage wurde das Plangebiet im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale nicht aufgeführt.

Das Plangebiet liegt aufgrund der Abtragung des Kliffs und der Aufschüttung des Hafenbereichs in einer künstlich geschaffenen Senke. Offene Rasenflächen sind mit einzelnen Bäumen sowie in den Randbereichen mit Strauchgruppen bestanden. Betonstraßen und das ruinöse Gebäude zeugen von der früheren Nutzung. Auch das direkte Umfeld ist bebaut und durch größere Baukörper geprägt (Berufsbildungswerk, Fachhochschule). Das Plangebiet stellte bisher mit dem baufälligen Hafengebäude und den angrenzenden zerfallenen Steganlagen einen städtebaulichen Missstand unmittelbar an der Trasse des überregional bedeutsamen Ostseeküstenradweges dar.

Vom Wasser aus gesehen bildet das Plangebiet einen offenen Bereich im sonst überwiegend mit Schilf, Sträuchern und Bäumen bewachsenen Küstenstreifen. Die vegetationsfreie Uferlinie lässt einen freien Blick auf den Strelasund zu, das Wasser ist von hier aus frei erlebbar wobei die ehemaligen Molen des Militärhafens baufällig und nicht mehr zugänglich sind.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen

chen zu schützen und wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern, da eine Bebauung des Areals in dem geplanten Umfang hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässig ist.

Minimierung und Vermeidung: Die uferparallele Ausdehnung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung wird im Zuge der Planung von bisher 165 m auf zukünftig 140 m verringert, die bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden nicht vergrößert. Auch die als Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgewiesenen Pflanzgebote für Baumpflanzungen im Hafensareal sowie die Beschränkung der zulässigen Lichtwerbeanlagen werden beibehalten.

Zustand nach Durchführung: Bereits für die Ursprungsplanung wurde festgestellt, dass das Landschaftsbild durch die Einebnung der Kliffkante, den vorhandenen ruinösen Baukörper und die für die Uferzone untypische Gestalt der Freiflächen bereits so stark beeinträchtigt ist, dass die Neubebauung des Hafensareals im Kontext der angrenzenden Bebauung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führt.

Das zusätzliche Baufenster an der Hafenkante (südliche Fläche A) wird aus der Landschaft heraus nicht isoliert wahrgenommen werden, so dass unter Berücksichtigung der Gesamtbebauung vor allem wegen der Beibehaltung der prägenden Gebäudehöhe von 16,50 m HN keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Kultur- und Sachgüter

Am nördlichen Rand des Planbereichs ist ein Bodendenkmal bekannt. Dabei handelt es sich um Reste einer ehemaligen Schanzenanlage. Nach Einschätzung des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege M-V handelt es sich um ein Bodendenkmal, bei dem angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) nicht zugestimmt werden kann. Das Bodendenkmal liegt nördlich außerhalb des geplanten Baugebiets im Bereich des Waldes / der öffentlichen Grünfläche. Bauliche Maßnahmen sind in dem Bereich nicht geplant, bau- und betriebsbedingt wird es daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen.

Weitere Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Zur Realisierung der Planung müssen insgesamt 980 m² Wald umgewandelt werden. Der Verlust der Waldfläche bedingt neben dem ökologischen Wert einer Waldfläche und dem Verlust von Waldfunktionen hier jedoch keinen wirtschaftlichen Wert, da es sich bei dem vorgefundenen Waldbestand anteilig um sukzessiven Jungaufwuchs und generell um keinen Wirtschaftswald handelt. Die Waldbilanz wird durch eine entsprechende Kompensation (vorgesehen ist bisher die Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz) voraussichtlich im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

Mensch und menschliche Gesundheit

Erholungs- und Freizeitfunktion: Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten, da durch die Ausweitung der Nutzungsmischung der Hafen als attraktiver Ort für eine breitere Öffentlichkeit geöffnet wird. Durch die Planung werden die derzeit bestehenden städtebaulichen Missstände und damit einhergehende Gefahrenquellen (z.B. Gefährdung der Schifffahrt durch herauslösende Bauteile der maroden Steganlagen, ...) beseitigt.

Der touristische Fernradweg „Ostseeküstenradweg“ wird in der Planung angemessen berücksichtigt

Der Ausbau des Hafens als Baustein der touristischen Infrastruktur sowie der Ausbau des Angebots an attraktiven Ferienappartements ohne und mit zentraler beherbergungsartiger Bewirtschaftung werden dazu beitragen, dass sich die Aufenthaltsdauer der Gäste der Hansestadt Stralsund zeitnah verlängern wird.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion: Von der Planung ist keine bestehende Wohnnutzung betroffen. Das Umfeld mit der Hochschule Stralsund und dem Berufsförderungswerk ist durch große Bildungseinrichtungen geprägt.

Der Hafen selbst sowie die uferbegleitenden Grünflächen bis hin zum Strandbad stellen attraktive Freiräume für erholungssuchende Feriengäste und Bewohner (des Stadtgebiets, zukünftig auch des Plangebiets) dar.

2.2 Wechselwirkungen

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 i) BauGB sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Auswirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben öffnet den ehemaligen Militärhafen Schwedenschanze für eine breite Öffentlichkeit und stellt damit ein attraktives Ausflugsziel dar. Daher ist eine erhöhte Frequentierung der anliegenden Infrastruktur generell in geringem Umfang möglich. Der Ostseeküstenradweg ist nicht zuletzt aufgrund seiner überregionalen Bedeutung bereits stark frequentiert, sodass ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen hier nicht weiter ins Gewicht fallen wird.

Seeseitig werden mit Errichtung des Hafens vermehrt Sportboote den Standort ansteuern, die Betrachtung dieser Auswirkungen ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung, sondern war Inhalt der Ursprungsplanung.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde ein Vorhaben gemäß den Festlegungen des bestandskräftigen Bebauungsplans umgesetzt werden können (vgl. Punkt 3). Dabei würde

- angesichts der größeren Baugebietsfläche der Ursprungsplanung trotz unveränderter GRZ eine um bis zu 1.458 qm größere Bebauung sowie eine um bis zu 1.323 qm größere Gesamtversiegelung entstehen,
- die Bebauung bei gleicher Gebäudehöhe (14,0 m bzw. 16,0 m HN) auf größerer Fläche (Baufenster) bisher 7.650 qm gegenüber 6.151 qm neu) erfolgen,
- neben der gewerblichen Hafennutzung in begrenztem Umfang auch eine Beherbergungsnutzung entstehen können.

2.4 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zum vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es beschränkt sich auf einen bereits vorgeprägten Standort. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) wird grundsätzlich von der Ursprungsplanung übernommen. Durch eine Verkleinerung der Baugebietsflächen kommt es zu einer Reduzierung der zuläs-

sigen Grundflächen. Durch die Verkleinerung der Bruttobaugebietsfläche (einschließlich Verkehrsfläche) um 1.664 qm wird die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet um 1.332 qm reduziert.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Zur Planrealisierung ist die Umwandlung von insgesamt 980 m² Waldfläche erforderlich. Im Zuge der baulichen Entwicklung kommt es zum Verlust von Einzelbäumen, der entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund bzw. des Baumschutzkompensationserlasses M-V auszugleichen ist.

Eingriffsermittlung und Kompensation der Biotopfunktion

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und die Gegenüberstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ der Hansestadt Stralsund. Durch das Bauamt der Hansestadt Stralsund wurde 2015 aufgrund der sich abzeichnenden Planänderung eine Anpassung des Grünordnungsplanes vorgenommen (siehe Anlage). In der Bilanzierung war dem Sondergebiet ursprünglich eine landseitige Eingriffsfläche von 16.600 m² zugrunde gelegt worden. Das jetzt zu realisierende Vorhaben wird sich auf eine Fläche von rund 15.500 m² (ohne Ostseeküstenradweg) beschränken, so dass sich der Eingriff um einen Kompensationswert von ca. 900 KFÄ reduziert. Zusätzliche Maßnahmen zur Grünordnung sind daher nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe im Zuge der Änderung verringert werden (vgl. Punkt 6.4 zur Flächenbilanz).

Die für das Baugebiet festgesetzten Pflanzgebote einschließlich der vorgesehenen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beibehalten. Dem Sondergebiet SO 1 waren im Bebauungsplan insgesamt drei Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Durch die Verringerung des Eingriffs durch die Planänderung um etwa 900 KFÄ werden dem Vorhaben nun die folgenden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Festsetzung 1.6.1 Sukzessiver Umbau Hybridpappelreihe am Nordrand des Geltungsbereichs,
- Festsetzung 1.7.4 Anpflanzung von 12 Ersatzbäumen im Ökokonto Devin

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist als Durchführungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag vom 18.09.2015 zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger abgesichert (vgl. auch Punkt 6.8 zur Grünordnung).

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass

Der Baumbestand ist teilweise durch § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die kommunale Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund i.d.F. vom 22.03.2004 wirkt ergänzend zum NatSchAG M-V und regelt u.a. den Schutz von Bäumen mit einem Stammumfang ab 80 cm (§ 2 Baumschutzsatzung), bevor ab 100 cm Stammumfang der landesrechtliche Gehölzschutz greift. Geschützte Bäume mit einem Stammumfang von 80 – 100 cm sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der gesetzliche Schutz gilt nach § 18 NatSchAG nicht für Pappeln im Innenbereich. Das Plangebiet stellt jedoch keinen Innenbereich im Sinne eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) dar, die Innenbereichsqualität endet an den westlich gelegenen Gebäuden der Fachhochschule. Das Plangebiet ist dem qualifiziert beplanten Bereich (§ 30 (1) BauGB) zuzuordnen. Damit sind die vorhandenen Pappeln gesetzlich geschützt.

Die Entnahme von Bäumen, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Rechtsgrundlage zum Baumschutz auszugleichen. Ein möglicher Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
50 - 150	1:1
> 150 - 250	1:2
> 250	1:3

Als Ersatz für kompensationspflichtige Bäume sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im o.g. Vertrag vom 18.09.2015 ist geregelt, dass die Ersatzpflanzungen am im ursprünglichen B-Plan Nr. 38 festgesetzten Standort in Devin erfolgen sollen.

Kompensation der Waldumwandlung

Zur Realisierung der Planung muss ein Waldbestand von 980 qm umgewandelt werden (§ 15 LWaldG M-V). Der Flächenverlust von insgesamt 980 qm ist erforderlich, um bei reduzierter Bebauung insgesamt eine wirtschaftliche Baugebietsentwicklung sicherzustellen. Die Waldbilanz wird durch eine entsprechende Kompensation (vorgesehen ist die Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz) voraussichtlich im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Die forstrechtliche Genehmigung wurde mit Stellungnahme des Forstamtes vom 27.08.2016 erteilt.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel des Planungsvorhabens ist die Nachnutzung des seit Jahrzehnten brachliegenden Geländes des ehemaligen Militärhafens für Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote sowie jetzt auch für umfangreichere Beherbergung, eine Wohn- und Ferienwohnnutzung. Die Konversion ist als Maßnahme der innerstädtischen Entwicklung ein Beitrag zum Flächensparen. Aufgrund der Lagequalität kann zudem eine hohe Nutzungsdichte realisiert werden, was einen sinnvollen Beitrag zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden darstellt. Das Hafenbecken und die bestehende Ansteuerungsrinne verfügen mit durchschnittlichen Wassertiefen von über drei Metern über eine ausreichende Wassertiefe für Freizeitboote, wodurch zusätzliche Fahrwasservertiefungen entfallen können. Im Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste wird deshalb dazu ausgeführt: „Besonders positiv hervorzuheben ist im Falle vom Standort Schwedenschanze zudem die Nutzung eines bereits vorhandenen Hafens (derzeit gesperrt). Umfangreiche Baggerarbeiten, wie sonst üblich, können hier entfallen und Kosten somit minimiert werden.“

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Für die Erlangung des Baurechts wurden seinerzeit bereits 12.540 Kompensationsflächenpunkte durch die Maßnahme Ö1 (Ersatzflächenpool B-Plan Nr. 28 der Hansestadt Stralsund) erbracht. Weitere Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzt.

Durch die öffentliche Hand wurden bereits im Vorgriff auf die geplante touristische Nutzung im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans hohe Investitionen in die wasserseitigen Anlagen getätigt (Erneuerung Spundwand und Ufersicherung), die erst mit der Entwicklung des Hafens mit seinen wasser- wie landseitigen Nutzungen ihren volkswirtschaftlichen Nutzen einspielen.

Aufgrund dieser Parameter ist der Standort Schwedenschanze in besonderem Maße dazu geeignet, das Nutzungskonzept in der geplanten Form umzusetzen. Eine rein hafenauffine Nutzung mit geringerer Bebauungsdichte und bereitgestellten Flächen für Winterliegeplätze würde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wahrscheinlich zu einer Erhöhung der Liegeplatzzahl (der B-Plan Nr. 38 sieht hier etwa 400 Liegeplätze vor) und damit einhergehend zu größeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1, 2 und 6 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Planänderung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer umfassenden Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Zu einzelnen Schutzgütern wurden auch Angaben übergeordneter Fachplanungen (Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan; Landschaftsplan) herangezogen. Angesichts der langen Zeit des Brachliegens ist für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten jedoch erneut zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können, die eine dauerhafte Umsetzung des geltenden Baurechts unmöglich machen können. Ergänzend wurden daher folgende Untersuchungen erstellt:

- Brutvogelerfassung vom 30.06.2015, PRO CHIROPTERA Holger Schütt
- AFB zum Abriss des Gebäudes vom 29.06.2015, PRO CHIROPTERA Holger Schütt.
- Biotoptypenkartierung, Raith Hertelt Fuß, 9/2014

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Umfangreiche Überwachungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Einzig die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen sind einer Erfolgskontrolle zu unterziehen. Werden die Maßnahmen durch die betroffenen Arten nicht angenommen, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügens über Nachbesserungen oder weitere Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

3.3 Zusammenfassung

Die Hansestadt Stralsund plant im Stadtgebiet Knieper am Standort des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze die Entwicklung eines gemischt genutzten Hafenstandortes mit gewerblichen und touristischen Nutzungen, Ferienwohnen und Wohnen zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 16.07.2006 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“. Die im Gebiet vorgesehene- Wohn- und Ferienwohnnutzungen sind zurzeit nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig, da der zugrundeliegende B-Plan im Bereich des geplanten Vorhabens eine sportboothafentypische Infrastruktur mit einer Gesamtnutzfläche ca. 9.200 m² vorsieht. Entstehen sollten bedarfsge- rechte hafentechnische Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bootstankstelle, Travellift, Boots- waschplatz und gegebenenfalls ein Drehkran. Als Winterlager für die Boote waren eine Lagerhalle und umfangreiche befestigte Außenlagerflächen vorgesehen. Als Service für die Kunden war zudem eine Reparaturwerft mit Halle und Nebenflächen geplant, in der Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt

werden können. Weiterhin sollten im Bereich des Hafens ein gastronomischer Betrieb, Einkaufsmöglichkeiten sowie Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen) mit maximal 40 Gästebetten für Liegeplatzkunden angesiedelt werden.

Baurecht für das nunmehr erweiterte Nutzungskonzept kann nur durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt daher, eine 1,79 ha große Teilfläche des insgesamt 13 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 zu ändern. Geändert werden für den Geltungsbereich:

- der Katalog der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen wird im Sinne einer größeren Nutzungsmischung überarbeitet und erweitert, dazu erfolgt die Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebietes,
- die Verkehrsfläche (zentrale Zufahrt, Wendemöglichkeit) wird vergrößert sowie hinsichtlich der Lage an den inzwischen errichteten Fuß- und Radweg angepasst,
- die nördliche Teilfläche des Baugebiets wird in Anpassung an die geänderte Sachlage als Wald bzw. in geringem Umfang als Grünfläche ausgewiesen,
- die Baufenster werden der geänderten Nutzung, den Immissionsschutzbelangen und den erforderlichen Waldabständen angepasst und um ein weiteres Baufeld ergänzt,
 - zur Gliederung des langgestreckten Baufeldes C wird hier die abweichende Bauweise für die Obergeschosse differenziert.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, darunter insbesondere die Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, werden unverändert belassen.

Mit der landseitigen Nutzung sollen auch die wasserseitigen Nutzungen entstehen; der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zum Bau und zum anschließenden Betrieb des neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Bootsliegeplätzen innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 verpflichtet. Die Errichtung des angrenzenden Sportboothafens kann jedoch aus dem rechtswirksamen B-Plan abgeleitet werden und ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

Das Plangebiet liegt seit Jahrzehnten brach und war langjährig gekennzeichnet durch das ehemalige Hafengebäude, welches im Rahmen der Baufeldfreimachung bereits zurückgebaut wurde. Der Ostseeküstenradweg durchquert das Gebiet von Nord nach Süd. Die offenen, gemähten Rasenflächen werden wegen des guten Blicks auf den Strelasund gern als Grillwiese genutzt. Das ursprüngliche Kliff wurde im Bereich des Plangebietes eingeebnet, sodass ein direkter Zugang zum Wasser gegeben ist. Die Uferlinie ist als langjährige Hafenanlage zu einem großen Teil mit Spundwänden eingefasst und verfüllt worden. Die Altbebauung wurde im Frühjahr 2017 zurückgebaut. Die Freiflächen bieten einen Lebensraum vorwiegend für die sogenannten „Allerweltsarten“. Die nördlich und südlich angrenzenden Gehölzbestände sind teilweise als Wald i.S.d § 2 LWaldG M-V einzustufen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Für den Bebauungsplan wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine Ausnahme nach dem damaligen LNatG MV erteilt.

Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur-/Sachgüter und Mensch als verträglich einzustufen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Von der Planänderung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus, vielmehr werden die zulässigen Eingriffe durch eine Reduzierung der Baugebietsfläche bei Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl im Zuge der Änderung verringert (vgl. Punkt 6.3 zur Flächenbilanz):

Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl im Zuge der Änderung verringert (vgl. Punkt 6.3 zur Flächenbilanz):

- ▲ Anlagebedingt wird der Umfang der möglichen Bebauung im Baugebiet um 1.458 qm bzw. der zulässigen Versiegelung im Plangebiet insgesamt 1.232 qm reduziert. Die Bruttobaugebietsfläche (einschließlich Verkehrsflächen) verringert sich durch die Änderung um 2.430 qm.
Das zusätzliche Baufenster an der Hafenkante (südliche Fläche A) wird aus der Landschaft heraus nicht isoliert wahrgenommen werden, so dass unter Berücksichtigung der Gesamtbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die uferparallele Ausdehnung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung wird im Zuge der Planung von bisher 165 m auf zukünftig 140 m verringert, die bisher zulässigen Gebäudehöhen werden beibehalten.
- ▲ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar, das Plangebiet schließt an den Siedlungsbereich an (Berufsförderungswerk, Hochschule). Von der hinsichtlich des Umfangs vergrößerten touristischen Nutzung (Beherbergung / Ferienwohnen) gehen am Standort keine erheblichen Auswirkungen aus; es besteht Anschluss an den Ostseeküstenradweg als fußläufige und Radwegeverbindung zur Altstadt, so dass keine bislang ungestörten Naturbereiche für die Erholung / Freizeit in Anspruch genommen werden.
Die zusätzliche Wohn- und Ferienwohnnutzung wird zwar zu einem stärker saisonunabhängigen Betrieb im Baugebiet führen, aber auch die Ursprungsplanung ließ mit einer begrenzten Beherbergungsnutzung bereits eine potenziell ganzjährige Nutzung zu, wenn auch nur in geringerem Umfang.
Die wasserseitigen Nutzungen sollen hinsichtlich der Kapazität reduziert werden (maximal 200 Liegeplätze), sind aber formal nicht Gegenstand der Änderung.
- ▲ Die Planänderung wirkt sich nicht erheblich auf die baubedingten Auswirkungen aus. Eine fach- und sachgerechte Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabrisse, Schutz des Mutterbodens) ist sicherzustellen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vermieden werden. Für die Inanspruchnahme von 980 qm Waldfläche erfolgt eine Kompensation im Waldkonto Prosnitz.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima / Boden / Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft / Landschaftsbild	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch und menschliche Gesundheit	Positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Stralsund, den 22. OKT. 2018
HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr. Ing. Alexander Badrow

Anhang A: Textliche Festsetzungen der Ursprungsfassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132). zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 1, S. 466, 479), der Verordnung Ober die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S58) der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V. S. 468, 612) und des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 14 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 Sportboothafen "Wassersportzentrum Schwedenschanze" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote sowie der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.

Im Sondergebiet SO 1 sind landseitig folgende Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens mit maximal 400 Liegeplätzen einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung,
- Einzelhandelsgeschäfte und Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 1 darf 300 m² nicht überschreiten.

- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt maximal 40 Gästebetten,
- Bootstankstelle, Bootswaschanlage, hafentechnische Funktionsgebäude, Mastenkran, Station für Fäkalien-, Chemie- und Müllentsorgung,
- Außenwinterlager für Boote in einer Größe bis zu 2.500 m²,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr.

Ausnahmsweise zulässig im Sondergebiet SO 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen für den Betrieb des Wassersportzentrums zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Sondergebiet SO 1 ist wasserseitig innerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich die Errichtung von Steganlagen zulässig.

1.1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 Sportboothafen östlich des Bau- und Bodendenkmals der Schwedenschanze dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote.

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens mit maximal 80 Liegeplätzen einschließlich der dazu gehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen, Vereinsgaststätte
- Bootstankstelle, Bootswaschanlage, hafentechnische Funktionsgebäude, Mastenkran, Station für Fäkalien-, Chemie- und Müllentsorgung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr.
- Ausnahmsweise zulässig im Sondergebiet SO 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen für den Betrieb des Freizeithafens zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. in. §§ 16- 21a BauNVO)

1.2.1 In dem Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die § 19 (4) 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.2.2 In dem Sondergebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die § 19 [4] 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Für das Sondergebiet SO 1 in dem gekennzeichneten Bereich und für das Sondergebiet SO 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sowie beidseitige Grenzabstände zulässig.

1.4 Höhen (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

1.4.1 Im Sondergebiet SO 1 dürfen die Höhen der baulichen Anlagen die in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung angegebenen Höhen über HN nicht überschreiten.

1.4.2 Die festgesetzte Höhe darf im Sondergebiet SO 1 für ein Seezeichen bis zu einer Höhe von bis zu 28 m über HN sowie für Fahnenmaste bis zu einer maximalen Höhe von 17 m über HN ausnahmsweise überschritten werden.

1.4.3 Im Sondergebiet SO 2 dürfen die Höhen der baulichen Anlagen für Fahnenmaste bis zu einer maximalen Höhe von 17 m über HN ausnahmsweise überschritten werden

1.5 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

1.5.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den überbaubaren Bereichen allgemein, außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

1.5.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.6.1 Die in der Planzeichnung mit AF gekennzeichnete Fläche dient als Ausgleichsfläche für die Anlage des Wassersportzentrums. Dazu ist die Windschutzpflanzung am Nordrand der Ausgleichsfläche umzubauen und durch gruppenweise, vollflächige Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mindestens 1.200 m² innerhalb der Ausgleichsfläche zu ersetzen. Der Baumanteil muss mindestens 40 Stück betragen.

Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb oder Stammbüsche, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Höhe 60- 100 cm bzw. 100- 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen.
Pflanzdichte: 1 Stück pro 0,75 m².

1.6.2 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage nördlich des Sondergebietes SO 1 ist nur 2 x jährlich zu mähen. Das anfallende Mahdgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

1.6.3 Zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen für die Anlage des Wassersportzentrums werden die Maßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB auf Teilen der folgenden Flurstücke in der Gemarkung Devin, Flur 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet: 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 139, 140, 141, 142/1, 143/1, 143/2 144, 145, 146

Am Nordwestufer des Deviner Sees sind auf Teilen dieser Flurstücke folgende Maßnahmen durchzuführen:

Oberhalb der Uferböschung ist ein uferparalleler Streifen zwischen Ackergrenze und 17 m landeinwärts festzulegender Grenze aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf 15% der Fläche sind gruppenweise Gehölzpflanzungen aus 70% Sträuchern (2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm) und 30 % Heistern (2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm) anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 0,75 m².

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen

Zum Schutz Maßnahme ist zum Acker hin eine Grenze aus Feldsteinen oder Pfählen zu errichten.

1.6.4 Zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen werden die Maßnahmen gemäß 1 § 1a 131 BauGB auf den folgenden Flurstücken in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 261, 264, 265, 267 sowie auf Teilen der Flurstücke 14/1 248/60, 274/4 279, 280, 281, 282 diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 "Wohngebietspark Grünhufe" sind auf einem Teilbereich von 14.300 m² der in der Planzeichnung mit Ö1 bezeichneten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen, die aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 nachrichtlich übernommen sind.

Die Grünflächen mit der Bezeichnung Ö1 sind parkartig anzulegen. Je 200 m² ist ein standortgerechter Baum, 95% Laubbäume, 5% Koniferen (Hochstamm 3 x verpflanzt, 16- 18cm Stammumfang bzw. Solitär 4xverpflanzt 350 bis 400 cm Höhe) zu pflanzen.

Auf 30% der Fläche sind Gehölzpflanzungen aus 70% Sträuchern (1 Strauch 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm, je 0,75 m²) und 30 % Heistern (1 Heister, 2 x verpflanzt. 150 bis 175 cm, je 0,75 m²) anzulegen.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö1 liegenden Uferstreifen sind, so weit sie nicht zur Gewährleistung der Pflegemaßnahmen frei gehalten werden müssen, durch Gehölzgruppen naturnah zu gestalten.

Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Der Anlage des Wassersportzentrums sind 3.800 m² und der Anlage des Radweges sind 10.500 m² zuzuweisen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.7.1 Die mit PF gekennzeichnete Fläche dient als Ausgleichsfläche für die Anlage des Wassersportzentrums. Sie ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bauman teil muss mindestens 4 Stück betragen.

Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb oder Stammbüsche, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Höhe 60- 100 cm bzw. 100- 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen, Pflanzdichte: 1 Stück pro 0,75 m²

1.7.2 In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind auf den Flächen nördlich des Sondergebietes SO 1 zwei Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

1.7.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind auf den Flächen östlich des Fuß- und Radweges mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

1.7.4 Als Ersatzmaßnahme gemäß § 1a (3) BauGB für die Baumverluste durch die Anlage des Wassersportzentrums ist folgende Maßnahme durchzuführen. Im Ökokonto Devin der Hansestadt Stralsund sind als Teil der Bepflanzung des Siedlerweges am Ortsrand von Devin (Maßnahme II/A-1) 12 Silberweiden (*Salix alba*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit Drahtballen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird mit einem Geh- und Fahr und Leitungsrecht zur Regenwasserentsorgung zugunsten der Hansestadt Stralsund und der REWA als zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet.

1.8.2 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche im Zuge der Rad- und Fußwegeverbindung entlang des städtischen Freibades wird mit einem Fahrrecht für die Eigentümer und Nutzer des Sondergebietes SO 2 belastet.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 86 (4) LBauO M-V in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

II.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

II.1.2 Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Asbestzement sind nicht zulässig.

II.2 Sonstige Gestaltung auf Baugrundstücken

II.2.1 Im Sondergebiet SO 1 dürfen gebäudebezogene Werbeanlagen eine Größe von maximal zwei m² auf jeder Gebäudeseite nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei beschränkt. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

Lichtwerbeanlagen sind in einer Größe bis maximal zwei m² nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie aufgrund ihrer Größe, Gestalt und Farbe nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Anderes irreführen oder behindern.

Im Sondergebiet SO 1 darf die Anzahl der Fahnenmaste 5 Stück nicht überschreiten. Aufschüttungen für Fahnenmaste sind unzulässig.

Im Sondergebiet SO 2 dürfen gebäudebezogene Werbeanlagen eine Größe von maximal zwei m² nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal eine beschränkt. Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 darf die Anzahl der Fahnenmaste 3 Stück nicht überschreiten. Aufschüttungen für Fahnenmaste sind unzulässig.

II.2.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Anlagen zur Müllbeseitigung zum Sichtschutz durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich einzufassen. Die Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

Nachrichtliche Übernahmen (9 (6) BauGB) - AUSZÜGE -

1. Bodendenkmalschutz

§ 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern: Bodendenkmale

(1) Wer Sachen, Sachengesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 [1] ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht u.a. für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten und den Grundeigentümer,

(2) Die Anzeige hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

(3) Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Natur- und Gewässerschutz

§ 19 LNatG MV: Natur und Gewässerschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im 200-m-Küstenschutzstreifen des Strelasundes.

§ 20 LNatG M-V: Gesetzlich geschützte Biotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigung folgender Biotope in der Anlage 1 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:

1. Röhrichtbestände und Riede,
4. naturnahe Bruch- Sumpf- und Auwälder, Feldgehölze und Feldhecken
5. Fels- und Steilküsten, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen

§ 23 LNatG M-V: Landschaftsschutzgebiet

In einem Landschaftsschutzgebiet sind (...) alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.

Seeseitig der Mittelwasserlinie im natürlichen Bereich und seeseitig der Uferkante im angebauten Bereich befindet sich die Bundeswasserstrasse Strelasund.

Hinweise

1. Teile des Plangebietes liegen unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 2,60 m über HN. Aufgrund des unterhalb dieser Höhen bestehenden erhöhten Hochwasserrisikos sind bei der Errichtung baulicher Anlagen geeignete bauliche und technische Vorkehrungen zur Abwehr des Hochwasserrisikos zu treffen. Die Lagerung von Gewässer gefährdenden Stoffen unterhalb dieser Höhe ist nicht zulässig. Bootstankstellen müssen bei leerem Behälter bis zur Höhe des Bemessungshochwassers gegen Auftrieb gesichert sein.

2. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. 1 S. 3301 und 3302/13303) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit

Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im o.g. Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

3. Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist die Untere Abfallbehörde sofort zu verständigen.

4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen Verdichtungen des Bodens in nicht überbauten Bereichen sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

5. Die Eintragung der vorhandenen Verkehrsflächen, Fernmeldeanlagen und -leitungen sowie Flurstücksgrenzen erfolgte aus folgenden Vermessungs- und Katastergrundlagen:

Digitale Stadtgrundkarte vom 31.12.1997

Flur 2, Sonderzeichnung, M.: 1:2.000, vom 04.05.2001

Flur 2, Flurkarte, M.: 1: 2.500, vom 04.05.2001

Flur 4, Flurkarte, M: 1: 1.000, vom 04.05.2001

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

6. Der Grünordnungsplan einschließlich seines Erläuterungstextes sind Anlagen zur Begründung. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen.

Anhang B: Ausschnitt Satzung Ursprungsplan

