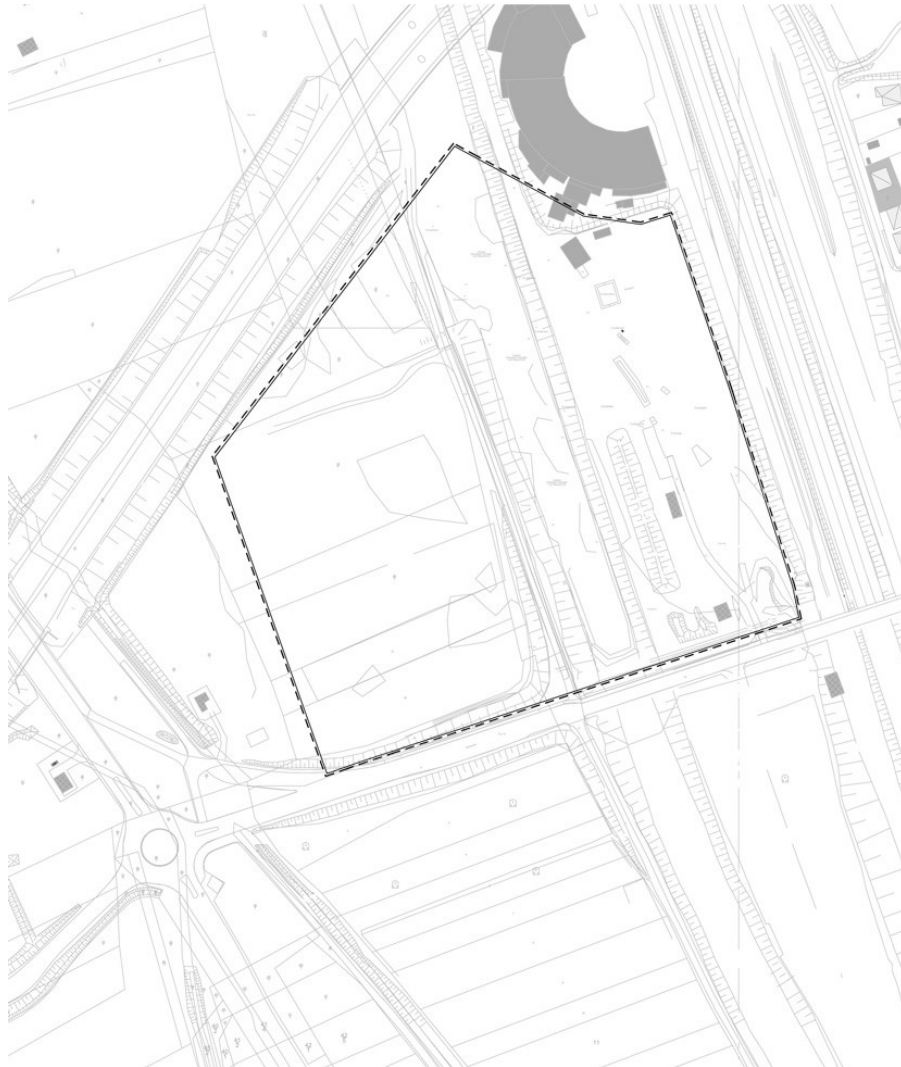


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96"

Begründung zum Vorentwurf gemäß § 2a BauGB

Stand 21. April 2023



Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Bearbeitung:

TEIL I: Freie Planungsgruppe Berlin GmbH – Giesebrechtstraße 10 | 10629 Berlin

TEIL II: Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA – Fürst-Bismarck-Straße 20 | 13469 Berlin

HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT, ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Inhalt

TEIL I – BEGRÜNDUNG	8
1 Anlass.....	8
1.1 Vorbemerkungen.....	8
1.2 Anlass und Ziele der Planung.....	8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
1.4 Plangrundlage	10
1.5 Vorhabenträger	10
2 Übergeordnete Planungen.....	11
2.1 Vorgaben der Raumordnung	11
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)....	11
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	13
2.2 Flächennutzungsplan	14
2.3 Landschaftsplan	14
2.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund.....	14
2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	16
2.6 Entwicklungsbereich Lokschuppenareal.....	16
3 Städtebauliche Ausgangssituation	19
3.1 Umgebung des Plangebietes	19
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	19
3.3 Erschließung	20
3.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung.....	20
3.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	21
3.6 Immissionen.....	21
3.7 Baugrund und Altlasten	22
4 Planung	23
4.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben	23
4.2 Flächenbilanz.....	24
4.3 Art der baulichen Nutzung	25
4.4 Maß der baulichen Nutzung	29
4.4.1 Grundflächen baulicher Anlagen, Geschossfläche	29
4.4.2 Höhe baulicher Anlagen.....	31
4.5 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	33
4.6 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit	34

4.7	Erschließung	35
4.7.1	Verkehrliche Erschließung	35
4.8	Immissionsschutz.....	37
4.9	Grünordnung und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	38
4.9.1	Dachbegrünung.....	38
4.9.2	Pflanzungen	38
4.9.3	Maßnahmenfläche für Zauneidechsen	39
4.9.4	Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten.....	40
4.9.5	Festsetzung zum Boden- und Grundwasserschutz	41
4.10	Ver- und Entsorgung.....	41
4.10.1	Hauptversorgungsleitungen.....	42
4.10.2	Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung	42
4.10.3	Löschwasserversorgung	42
4.10.4	Niederschlagswasserbeseitigung	42
4.10.5	Energieversorgung	42
4.10.6	Telekommunikation und Daten.....	43
4.10.7	Müllentsorgung und Wertstoffeffassung	43
4.11	Örtliche Bauvorschriften.....	43
4.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	43
4.13	Hinweise	44
4.13.1	Wasserabfluss.....	44
4.13.2	Bodendenkmale	44
4.13.3	Bodenschutz, Altlasten.....	44
4.13.4	Kampfmittel	44
4.13.5	Artenschutz	44
4.13.6	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten	45
4.13.7	DIN-Vorschriften.....	45
4.14	Städtebauliche Vergleichswerte	45
4.15	Einteilung der Straßenverkehrsflächen	45
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	46
5.1	Nutzungen und Bebauung.....	46
5.2	Umweltrelevante Belange	46
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	47

7	Verfahrensablauf	47
8	Rechtsgrundlagen	47
9	Fachgrundlagen.....	47
10	Textliche Festsetzungen.....	48
TEIL II – UMWELTBERICHT		53
1	Einleitung.....	53
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	53
1.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....	54
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	54
1.4	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	55
1.4.1	Bauplanungsrecht	55
1.4.2	Naturschutz und Landschaftspflege	56
1.4.3	Immissionsschutz.....	58
1.4.4	Klimaschutz.....	59
1.4.5	Bodenschutz	59
1.4.6	Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	60
1.4.7	Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)	60
1.4.8	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP).....	61
1.4.9	Landschaftsplan	62
1.4.10	Flächennutzungsplan	62
1.4.11	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	62
1.4.12	Planfeststellung.....	62
1.5	Lage und Naturraum	63
1.6	Historische Entwicklung des Standortes.....	64
2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	66
2.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	67
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	69
2.2.1	Tiere.....	69
2.2.2	Pflanzen und Biotope	69
2.2.3	Biologische Vielfalt	74
2.3	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	75
2.4	Schutzgut Fläche	76

2.5	Schutzgut Boden.....	76
2.6	Schutzgut Wasser	77
2.7	Schutzgut Klima	78
2.8	Schutzgut Luft	78
2.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	79
2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	79
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	81
3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	82
3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	82
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	83
3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	84
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	84
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	85
3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	85
3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	87
3.9	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete	88
3.10	Wechselwirkungen.....	89
3.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 90	
3.12	Weitere Hinweise.....	91
3.12.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	91
3.12.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	91
3.12.3	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	91
3.12.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	91
3.12.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 91	
3.12.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 92	
3.12.7	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	92
4	Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung	92
4.1	Brutvögel.....	94

4.2	Fledermäuse	96
4.3	Reptilien	97
4.4	Amphibien	98
4.5	Falter.....	99
4.6	Weitere Arten	99
4.7	Zusammenfassende Betroffenheit der Arten	99
5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	99
5.1	Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	100
5.2	Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	100
5.3	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz.....	107
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	107
7	Zusätzliche Angaben	107
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	107
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	108
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	108
9	Referenzen.....	108
9.1	Rechtsgrundlagen	108
9.2	Gutachten	109
9.3	Sonstige Quellen.....	109
10	Anlagen	111
10.1	Baumkataster	111
10.2	Biotoptypen.....	113
10.3	Baumkataster	114

TEIL I – BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Vorbemerkungen

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt hat auf einer Fläche von rund 39 km² mit Stand Dezember 2021 rund 59.300 Einwohner.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Möbelmärkten – eines Möbelvollsortimenters sowie eines Möbeldiscounters – am Standort Feldstraße 1-3 geschaffen werden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat in ihrer Sitzung am 1. Oktober 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ aufzustellen und das 6. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund einzuleiten (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345). Mit diesen Planungen sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigten Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² und dem Möbeldiscounter Mömax mit ca. 7.500 m² Verkaufsfläche am Standort südlich der Werftstraße geschaffen werden. Hierfür war ursprünglich ein Grundstück südlich der Werftstraße, nahe dem Stadtzentrum vorgesehen. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden drei Fachbeiträge – eine einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse, eine Verkehrsanalyse und eine Analyse zu visuellen Auswirkungen – erarbeitet, deren Ergebnisse auf eine eher ungünstige Standortwahl hindeuteten. Neben verkehrlichen Gründen sprachen auch städtebauliche Aspekte für die Umsetzung des Vorhabens an einem alternativen Standort.

Dieser neue Standort auf dem Gelände zwischen der B 96 (Rügenzubringer) und der Feldstraße, westlich der Gleisanlagen, entspricht ebenfalls den Anforderungen, die die Hansestadt Stralsund sowie die Vorhabenträgerin an die geplante Ansiedlung des Möbelmarkts stellen. Durch die Lage direkt an der B 96 ist die Fläche auch regional verkehrlich hervorragend angebunden. Auch für die touristischen Verkehrsströme ist die Sichtbarkeit des Standortes aus dem überörtlichen Straßennetz gewährleistet.

Gleichzeitig ermöglicht die im Vergleich erhöhte Grundstücksgröße von nun rund 4,4 ha in Verbindung mit der dadurch ermöglichten horizontalen Anordnung der erforderlichen Lagerflächen die Errichtung von im Vergleich zum vorherigen Standort niedrigeren Gebäudehöhen (drei statt vier Geschosse). Dies zieht geringere visuelle Auswirkungen auf das Stadtbild nach sich. Durch die Lage südlich der B 96 gliedert sich der Baukörper großmaßstäblich in die bereits prägende Gewerbebebauung – die Werfthalle im Osten, die Störtebeker-Brauerei im Südosten – ein und beeinträchtigt den Blick vom Rügenzubringer auf die Altstadt nicht. Damit werden die besonderen gestalterischen Anforderungen an diesen Standort an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße im Grundsatz berücksichtigt.

Zugleich erscheint der Standort an der Feldstraße aus denkmalpflegerischer Sicht der Hansestadt vorteilhaft: Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet wird nicht nur das brachliegende Gelände in seiner Gesamtheit erschlossen, sondern als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert, so dass fehlende Folgeinvestitionen zur erwünschten baulichen Umnutzung und Ertüchtigung des unmittelbar angrenzenden Lokschuppenareals realistischer werden. Die für das Vorhaben geplante Erschließungsstraße kommt durch ihre Verlängerung auch der verkehrlichen Anbindung der Lokschuppen und ihres Umfelds zugute.

Über einen Infrastrukturkostenzuschuss wird die Errichtung einer Fußgänger- und Radwegbrücke als Verbindung zwischen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt mit Anschluss an den Norden des Lokschuppenareals im Grundsatz ermöglicht. Damit wird nicht nur die innerstädtische Vernetzung über die Bahngleise hinweg insgesamt deutlich verbessert, sondern auch der Standort der Lokschuppen selbst an den Siedlungsbereich angeschlossen bzw. fußläufig erreichbar. Dies ist letztlich zwingende Voraussetzung für alle künftigen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen an diesem Standort.

Aus diesen Gründen hat sich der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 04.11.2021 für den Standortwechsel entschieden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die Änderung des Standortes für die Realisierung des Vorhabens in ihrer Sitzung am 18.11.2021 beschlossen.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“, die in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags das Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teils als Grünfläche, teils als Eisenbahnfläche kann diese Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst und parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert werden müssen. Mit dem 24. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan soll der Bereich nun entsprechend den Zielen des Vorhabens als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist für den Bereich der Teilfläche analog zu ändern.

Die Durchführung des Vorhabens und der dafür notwendigen Erschließung wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Vorhabenträgerin geregelt. In diesem Vertrag wird außerdem der Zeitrahmen für die bauliche Umsetzung des Vorhabens vereinbart.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteile Tribseer Vorstadt und Tribseer Wiesen.

Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 4,9 ha umfassen folgende Flächen der Gemarkung Stralsund:

- Flur 54, Flurstücke 8 (tlw.), 6 (tlw.) und 4/5 (tlw.),
- Flur 53, Flurstücke 3/2 (tlw.), 16/11 (tlw.), 18/3 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/2 (tlw.), 3/1, 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.), 18/2 (tlw.), 16/5 (tlw.) und
- Flur 44, Flurstücke 1(tlw.) und 2 (tlw.).

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Bahngelände,
- im Süden durch die Feldstraße,
- im Nordwesten durch die Bundesstraße B 96
- im Norden durch den Lokschuppen 3 und
- im Westen durch eine ruderalisierte Brachfläche mit Gehölzbestand am Hohen Graben.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) sowie der Hansestadt Stralsund. Kleinere Grundstücksanteile in Privatbesitz werden derzeit durch die öffentliche Hand erworben.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ihrerseits den Erwerb sämtlicher für die Planumsetzung erforderlicher Flächen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist die Zusammenlegung und Neuordnung von Grundstücken beabsichtigt.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan mit Grenzen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke-Meißner-Schönemann vom 8. Februar.2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.5 Vorhabenträgerin

Vorhabenträgerin und Bauherrin ist die Löwengrund Immobilien GmbH, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016) erlassen. In diesem sind die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung niedergelegt, die vor dem Hintergrund der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 im Folgenden dargestellt werden. Von Relevanz sind vorrangig die Ziele und Grundsätze des Kapitels 4.3.2 – Einzelhandelsgroßprojekte.

Um diesen nicht zu widersprechen, sind insbesondere das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie ggf. das Integrationsgebot zu berücksichtigen.

Konzentrationsgebot

Ziel (1) definiert folgendes:

Ziel 4.3.2 (1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

Gemäß LEP M-V 2016 bilden die Hansestadt Stralsund und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein gemeinsames Oberzentrum. Mit den angrenzenden Nachbargemeinden bildet Stralsund als Kernstadt einen gemeinsamen Stadt-Umland-Raum. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot

Ziel (2) besagt, dass die Kaufkraftbindung eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf:

Ziel 4.3.2 (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet auch ein Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Hierauf bezieht sich ebenfalls der zweite Absatz des Ziels 4.3.2 (4) des Integrationsgebotes für Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben:

Ziel 4.3.2 (4) Abs. 2: Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt

*/ das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind
(Einzelfallprüfung erforderlich).*

Gemäß LEP 2016 haben Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten. Zum spezialisierten, höheren Bedarf zählen gemäß LEP 2016 auch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs. Da das Kernsortiment Möbel dem langfristigen Bedarf zuzuordnen ist, sind großflächige Möbelhäuser nur in Oberzentren planerisch gewünscht, die Oberzentren übernehmen im Sortiment Möbel eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Oberbereiche. Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen somit den Vorgaben des Kongruenzgebotes. Der maßgebliche Verflechtungsbereich des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund / Greifswald umfasst gem. LEP 2016 die Mittelbereiche von Stralsund und Greifswald sowie die der Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Demmin, Grimmen und Wolgast.

Das fachgutachterlich in der Auswirkungsanalyse ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens reicht nur an einer Stelle über den definierten Oberbereich hinaus, dies betrifft die Gemeinden Schlemmin (ca. 300 EW) und Trinwillershagen (ca. 1.130 EW). Die Mittelbereiche von Wolgast und Anklam werden durch das Vorhaben gar nicht tangiert. Da sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die nördliche Hälfte des Verflechtungsbereichs beschränkt und für das Vorhaben ein Anteil der Streuumsätze i.H.v. 13 – 14 % anzunehmen ist, wird der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes durch die Größe des Vorhabens nicht wesentlich überschritten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten infolge der Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Von den teilweise hohen, zweistelligen Umsatzumverteilungswirkungen werden nur untergeordnete Teilsortimente von Mehrbranchenbetrieben oder einzelne, nicht strukturprägende Einzelhandelsbetriebe betroffen sein. Im Möbelkernsortiment hingegen sind an dezentralen und Ergänzungsstandorten im Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund wettbewerbliche Auswirkungen und die (ggf. vorübergehende), z.T. erhebliche Beeinträchtigung von Einzelbetreibern nicht auszuschließen. Ergänzungs- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Stadtrandlagen stellen allerdings keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Das Kongruenzgebot wird eingehalten, dem Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen.

Integrationsgebot

Ziel 4.3.2. (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage

angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Als städtebaulich integriert i.S.d. LEP 2016 gilt ein Einzelhandelsstandort, wenn er „in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, z.B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Dieser Definition der städtebaulichen Integration entspricht das Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. Die Planung erfüllt jedoch die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands als Ansiedlung in städtebaulicher Randlage, die mit Satz 2 des oben zitierten Ziels 4.3.2 (4) ermöglicht wird, da

- keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Entscheidend für die Lagegunst des Vorhabenstandorts sind hier insbesondere die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 96, die sehr schwach ausgeprägte Lärmsensibilität der Umgebung durch die abgerückte Wohn- und sonstig schützenswerte Bebauung sowie die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich Blickbeziehungen zur geschützten Stadtansicht der historischen Altstadt Stralsunds. Hinzu kommt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Umgriff des Lokschuppenareals, die zusammen mit der Vorhabenentwicklung im Plangebiet erhebliches Potenzial für Synergien u.a. hinsichtlich Erschließung hat. Ein Standort mit vergleichbaren Vorteilen, in vergleichbarer Flächengröße und -verfügbarkeit sowie vergleichbarer Erreichbarkeit ist in Stralsund nicht gegeben;
- eine Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz und eine in der Gesamtschau gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Fahrradverkehr gegeben ist. Die weitere verkehrliche Ertüchtigung ist Gegenstand aktueller städtischer Planungen (s. Kap. 2.6), auf die auch das Vorhaben eine Impulswirkung entfaltet.

Dem Integrationsgebot kann in diesem Sinne entsprochen werden. Im Falle der Planumsetzung und der weiteren Entwicklung des Bereichs wird der Standort auch in städtebaulicher Hinsicht als zunehmend integriert zu beurteilen sein.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsprogramms. Auch nach dem RREP VP ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele des RREP von Bedeutung:

3.2.1 (1) Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

3.2.2 (2) Das Oberzentrum Stralsund-Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

4.1 (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung an Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.

Ziel 4.3.1 (1) Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald [...] ist als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industrieortstandort zu entwickeln und zu erhalten.

Ziel 4.3.2 (1) Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.

Somit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000 und in Kraft seit 12.08.1999, stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche und den östlichen Teil als Bahnfläche dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Das Vorhaben steht den Darstellungen des FNP entgegen, so dass diese den Planungszielen angepasst werden müssen. Mit der 24. Flächennutzungsplanänderung ist eine Anpassung der Flächendarstellungen für das gesamte Areal zwischen B 96, Feldstraße und Bahntrasse mit einer Flächengröße von rund 7,5 ha beabsichtigt. Geplant ist die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

2.3 Landschaftsplan

Ausführungen zum geltenden Landschaftsplan erfolgen im Umweltbericht.

Seine Darstellung muss parallel zum Flächennutzungsplan angepasst werden. Das Gebiet soll zukünftig als Baugebiet dargestellt werden.

2.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Stralsund wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept aufgestellt, das als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge

der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist. Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 21.10.2021 als Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt sowie dem Stadt-Umland-Raum bestätigt.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung wurden formuliert:

Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf,
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.

Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage

- Stärkung der Stralsunder Altstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes,
- Schaffung von Investitionssicherheit in der Stralsunder Altstadt.

Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungslagen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West/der Nahversorgungslagen Frankenvorstadt, Hans-Fallada-Straße, Grünhufe, Carl-Heydemann-Ring, Tribseer Vorstadt und Negast durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels,
- räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen,
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung in den Mitgliedsgemeinden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund

- Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umland und deren Steuerung.

Hierauf basierend erfolgt die Festlegung eines Standortkonzeptes. Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb des Stadt-Umland-Raumes als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgte eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen des Stadt-Umland-Raumes Stralsund in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren wurden sogenannte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Die zentralen Versorgungsbereiche wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2008 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation im Stadt-Umland-Raum Stralsund definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer dreistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum) kategorisiert.

In den Warenssegmenten Hausrat, Einrichtung, Möbel und im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf wird im SUR von einem Kaufkraftzuwachs i.H. von 3,7 bzw. 3,2 Mio. € ausgegangen. Das derzeitige Angebot im Möbelsektor ist demnach vorwiegend durch mittelgroße Anbieter mit einfachem bis discountorientiertem Sortiment geprägt; ein modernes Einrichtungshaus ist in der Region bislang nicht vorhanden. Die Hansestadt Stralsund strebt gemäß SUR eine quantitative und qualitative Verbesserung des Möbelangebotes im gemeinsamen Oberzentrum mit Greifswald an und sieht das ursprünglich als Standort für das Vorhaben vorgesehene, innerstädtische Grundstück zwischen Werftstraße und B 96 zur Ansiedlung eines oder mehrere Möbelanbieter als besonders geeignet hierfür an. Der Standort wird als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen und als Potenzialfläche für ein Einrichtungshaus benannt. Das Vorhaben kann somit als im SUR inhaltlich verankert angesehen werden.

Im Vorlauf des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 erfolgte unter anderem aus städtebaulichen Gründen der Wechsel des Vorhabenstandorts zum jetzt vorgesehen Grundstück zwischen Feldstraße und B 96 (vgl. Kapitel 1.2). Mit Blick auf die Ausführungen des SUR ergeben sich vor dem Hintergrund der hervorragenden Erschließung des neuen Standorts und der relativ geringen Entfernung von rund 750 m Luftlinie zum ursprünglichen Standort an der Werfstraße keine bedeutenden Abweichungen seiner Aussagen. Der Standortwechsel wird daher im Sinne einer Fortschreibung als Konkretisierung der im SUR aufgeführten Planung betrachtet.

2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

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

Die im Klimaschutzkonzept benannten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren rechtlich geprüft. Ihre angemessene Umsetzung wird im Bebauungsplanverfahren, soweit möglich und nicht durch andere rechtliche Instrumente abgedeckt, gesichert.

2.6 Entwicklungsbereich Lokschuppenareal

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt perspektivisch die bauliche Entwicklung des sogenannten Lokschuppenareals, von dem auch das für die Möbelmärkte vorgesehene Grundstück Teil ist.

Dieses Gelände des ehem. Bahnbetriebswerks wurde von der städtischen Liegenschafts-entwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel übernommen, den Erhalt der denkmalgeschützten Lokschuppen zu erreichen. Allerdings verhindern derzeit die erkennbar erheblichen Mehrkosten für die bauliche Wiederherstellung der ruinösen Lokschuppen, die umfangreichen Altlasten aus jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung, zudem die fehlende Erschließung sowie die mangelnde Präsenz des Standorts in der Stadt jegliche Entwicklung. Die Bahngleise im Westen wie Osten schneiden den Bereich sowohl von der Tribseer Vorstadt, als auch der Frankenvorstadt vollständig ab. Alleine für die Lokschuppen ist keine Entwicklungsperspektive erkennbar.

Mit der Ansiedlung der Möbelmärkte mit überregionalem Einzugsbereich würde jedoch nicht nur das Gelände insgesamt erschlossen, sondern als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass Folgeinvestitionen zur baulichen Umnutzung der Lokschuppen realistisch werden. Mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden, geplanten Erschließungsstraße lassen sich die Lokschuppen verkehrstechnisch gut anbinden. Über einen mit der Vorhabenträgerin ausgehandelten Infrastrukturkostenzuschuss wird zudem die Errichtung einer Fußgänger-/Radwegebrücke als Verbindung zwischen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt mit Anschluss an das Lokschuppenareal ermöglicht werden können. Damit wird nicht nur die innerstädtische Vernetzung über die Bahngleise hinweg insgesamt verbessert, sondern auch der Standort der Lokschuppen an den Siedlungsbereich angeschlossen (d.h. fußläufig erreichbar), was letztlich Voraussetzung für alle öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Lokschuppen ist (Veranstaltungs-/ Ausstellungs-/ Sport- und Freizeitnutzungen).

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



Abb. 1: Vorentwurf des städtebaulichen Konzepts für das Lokschuppenareal (Hansestadt Stralsund)

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Das Vorhabengebiet liegt etwa 2 km südlich der Stralsunder Altstadt und in etwa 1 km Entfernung zum Strelasund. Das unmittelbare Umfeld des Bauvorhabens ist überwiegend durch Anlagen der Verkehrsinfrastruktur einschließlich der Lokschuppen geprägt, die teilweise aufgelassen und derzeit ohne Funktion sind. Die Lokschuppen sind in äußerst schlechtem baulichen Zustand, insbesondere die beiden nördlich der B 96 gelegenen. Im weiteren Umfeld entlang des Hohen Grabens nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Kleingartenanlagen und weitere Grünflächen. Östlich in rund 50 m Entfernung beginnt das Wohngebiet Am Paschenberg, das maßgeblich durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt ist.

Des Weiteren befinden sich südlich und südwestlich des Plangebiets großflächige Infrastruktur- und Gewerbestandorte, darunter die Biomethananlage der SWS Natur GmbH, die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH, die Autowerkstatt Auto Younes und östlich die Störtebeker Braumanufaktur GmbH.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit einer Gesamtfläche von etwa 5 Hektar ist hinsichtlich seiner Nutzungshistorie zweigeteilt.

Seine östliche Teilfläche war Standort von Gleisanlagen im Zufahrtsbereich des Bahnhofes Stralsund. Dieser Bereich lag südlich der Lokschuppen, die für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten genutzt wurden. Westlich des Lokschuppens 3 verlief ein Gleis aus nördlicher Richtung, das weiter südlich zurück auf die Bahnstrecke führte; unmittelbar südlich dieses Lokschuppens lagen Abstell- und Wartungsgleise mitsamt den zugehörigen technischen Anlagen. Das Gebiet ist von den Bahnanlagen weitestgehend beräumt, von den technischen Anlagen finden sich jedoch noch Fundamente und sonstige bauliche Reste. Teile des Geländes sind mit Schotter und Bauschutt bedeckt.

Die spezifische Historie des Plangebiets ist insbesondere in Hinblick auf seine umweltrechtliche Bewertung und die Berücksichtigung von Umweltbelangen im Bebauungsplanverfahren von Interesse. Eine detaillierte Betrachtung der Historie erfolgt im Umweltbericht.

Das Gelände ist insbesondere in diesem Teilbereich stark zergliedert und von unterschiedlichen Geländehöhen geprägt, die teils mit Böschungen und Stützmauern einhergehen. Die Umsetzung des Vorhabens macht die weitgehende Einebnung des Geländes erforderlich.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Bodengutachten erarbeitet. Im Rahmen dessen werden auch wahrscheinliche Schadstoffbelastungen des Bodens untersucht.

Ein Teil der künftig für das Vorhaben vorgesehenen Flächen im Umfang von 27.000 m² ist entsprechend ihrer Nutzungshistorie noch als Eisenbahnbetriebsfläche gewidmet. Vor jeder baulichen Nutzung muss eine entsprechende Entlassung aus der Widmung bzw. eine dauerhafte Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erfolgen.

Die Flächen des Plangebiets sind weitgehend ungenutzt und teils mit Buschwerk sowie kleinen Bäumen bestanden. Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrechtlichen Belange werden im Rahmen des Umweltberichts umfassend untersucht und bewertet.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets unmittelbar an der Feldstraße wird der in seiner Geländehöhe abfallende Bereich einschließlich der bestehenden Gleisanlagen von nur in diesem Bereich oberirdisch aufgeständerten Versorgungsleitungen gequert. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen erhalten bleiben. Weitere Angaben zu Leitungsverläufen hierzu werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 96 (Rügenzubringer) und ist über die Abfahrt Feldstraße, die unmittelbar westlich des Plangebiets liegt, hervorragend an das regionale Straßennetz angebunden. Rügen ist über die Bundesstraße B 96 direkt zu erreichen. Durch den Anschluss der B 96 an die Autobahn A 20 besteht weiterhin eine überregionale Verbindung.

Das Plangebiet selbst grenzt an die Feldstraße südlich der B 96 und wird von dieser aus erschlossen. Es ist beabsichtigt, das nördlich liegende Lokschuppenareal ebenfalls über die im Zuge der Planumsetzung neu anzulegenden Erschließungsanlagen zugänglich zu machen.

Die Fahrradinfrastruktur im Umfeld des Plangebiets wurde in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Entlang des Bahnwegs östlich der Bahngleise verläuft eine Fahrradrouten zwischen Altstadt und Andershof, entlang der Feldstraße führt der Radweg zur Tribseer Vorstadt. Es ist zudem beabsichtigt, als direkte Fahrrad- und Fußgängerbrücke in Höhe der Siedlung an der Alten Zuckerfabrik (Bahnhofstraße/Bahnweg) zu errichten, die insbesondere der städtebaulichen Entwicklung und Standortbildung des bislang nicht genutzten Lokschuppenareals dienen soll. Das Brückenbauwerk wird derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen „Paschenberg“ und „Brauerei“ befinden sich von der geplanten Zufahrt zum Vorhaben rund 500 m entfernt in der Greifswalder Chaussee und werden von den Linien 3, 9 und 60 bedient.

Die Andienung der Feldstraße durch den Busverkehr ist perspektivisch vorgesehen.

3.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet selbst verfügt aufgrund seiner Nutzungshistorie über keine geeignete technische Erschließung.

Das Vorhandensein von Leitungen wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, ebenso das eventuelle Erfordernis zur Verlegung übergeordneter Leitungen.

Westlich des Plangebiets entlang des Straßenzugs Feldstraße / Am Hohen Graben verläuft eine Fernwärmeleitung. Diese kann in Hinblick auf die Versorgung des Vorhabens mit Wärme voraussichtlich genutzt werden.

3.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern definiert die landesweiten Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt.

Der Geltungsbereich gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, welches neben den in Schmelzwasserabflussrinnen liegenden Flusstalmooren nur eine geringe Vielfalt weiterer gliedernder Landschaftselemente aufweist. Auf den lehmigen bis sandigen Grundmoränenbereichen liegen ausgedehnte Ackerflächen, vereinzelt treten kleine bis mittelgroße Waldgebiete auf. Nach Naturräumlicher Gliederung im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern gehört das Stadtgebiet von Stralsund innerhalb der Vorpommerschen Lehmplatten als Großlandschaft zur Landschaftseinheit der Lehmplatten nördlich der Peene.

Der an das Plangebiet angrenzende Strelasund besitzt als eigene Landschaftseinheit eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes.

Das Plangebiet ist als Lebensraum durch die umgebenden teilweise auf Dämmen und Einschnitten verlaufenden Verkehrsstrassen (Straße und Bahn) begrenzt. Es handelt sich komplett um ungenutzte, ruderal geprägte Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie-flächen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gibt es im Geltungsbereich nicht.

Für die Ermittlung der artenschutzfachlichen Betroffenheit wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse sich zusammen mit weiteren Erläuterungen zur umweltfachlichen Betroffenheit im Umweltbericht befinden.

3.6 Immissionen

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der umgebenden Verkehrsanlagen, insbesondere dem breiten Verlärmungsband der B 96, ausgesetzt. Es hat jedoch bei Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ einen lediglich geringeren Schutzanspruch.

Gemäß der Lärmkartierung¹ des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag L_{DEN}) strahlt der Lärm der B 96 südlich fast über den gesamten Planungsraum hinweg. Bis auf den Bereich im Südosten sind am Tag im Geltungsbereich Wert zwischen 55 - 60 dB(A) anzunehmen. Im trassennahen Bereich steigen die Werte auf 60 bis 65 dB(A) und im nordwestlichen Bereich des Geltungsraums auf 65 bis 70 dB(A) an.

Nachts liegen die Werte bei 55 bis 60 dB(A) im trassennahen und 50 bis 55 dB(A) im trassenferneren Bereich. Im südöstlichen Bereich ist keine Belastung durch Lärm der B 96 zu erwarten.

Nur im Bereich der Bahnüberquerungen (auch ehemalige Trassen) gibt es beiderseits transparente Lärmschutzwände (Höhe ca. 3 m).

1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

Für die Hauptschienenstrecken der Deutschen Bahn AG werden vom Eisenbahnbundesamt (EBA)² vergleichbare Lärmkartierungen durchgeführt. Schienenstrecken privater Betreiber werden nicht kartiert. Untersucht werden Strecken innerhalb von Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr. Die in diesem Sinne berichtspflichtige Schienenstrecke verläuft unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005³ zusammengestellt. Hier werden für Gewerbegebiete Richtwerte von 65 dB(A) Tag und 55 dB(A) Nacht angegeben. Demnach gehören die bundesstraßen- und schienennahen Bereiche zu den lärmbelasteten Gebieten.

Lärmempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind die von den vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen

- ca. 60 m entfernten Wohnhäuser östlich der Bahngleise und die
- ca. 50 m entfernten Kleingärten südlich der Feldstraße.

Weiterhin bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Staub, ebenfalls primär von den Bahngleisen und der Bundesstraße B 96 ausgehend.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische und (soweit erforderlich) lufthygienische Untersuchung erarbeitet, um im Planfall das Erfordernis baulicher Schutzmaßnahmen zu ermitteln und ggf. Festsetzungen zu formulieren, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Untersuchungsgegenstand sind sowohl die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen als auch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen auf Schutzgüter innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

3.7 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund im Geltungsbereich wird im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens eingehend untersucht. Gegenstand des hierfür zu erarbeitenden Fachgutachtens sind voraussichtlich die Beschaffenheit des Baugrunds, die Bestandssituation hinsichtlich Bodenverunreinigungen und Altlasten sowie das eventuelle Vorhandensein von Kampfmitteln.

2 Eisenbahnbundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn.

3 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben

Die Vorhabenträgerin Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigt, auf der bislang brachliegenden Fläche zwischen B 96, Feldstraße und der Eisenbahntrasse, ein Fachzentrum für zwei Möbelmärkte der Marken XXXLutz sowie Mömax zu errichten. Beide Marken gehören zur Firmengruppe XXXLutz.

Der bisher für dieses Vorhaben vorgesehene Standort südlich der Werftstraße wurde aufgrund der unter Kap. 1.1 dargelegten Gründe nicht weiter verfolgt.

Geplant ist die Errichtung eines Hallenkomplexes mit einer Grundfläche (GR) von bis zu 16.000 m² und einer Geschossfläche (GF) von rund 42.800 m².

Primäre Bestimmung der Flächen im Vorhaben ist die Nutzung als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für die Möbelmärkte in einem Umfang von 28.500 m².

Die annähernd rechteckige Grundfläche des Vorhabens soll visuell durch die Einrückung des Eingangsbereichs sowie eine sich unterscheidende Fassadengestaltung beider Einrichtungshäuser erreicht werden. Die maximale Gebäudehöhe im zentralen Bereich beträgt 16,3 m über Gelände (ü GOK). Der rückwärtige, d.h. den Bahngleisen zugewandte Gebäudeteil beinhaltet die Hochregallager und Logistikeinrichtungen. Die maximal zulässige Höhe beträgt hier 15,8 m. Der zentrale Erschließungskern wird als Atrium ausgeführt und erreicht eine Höhe von bis zu 18 m.

Die erforderliche technische Infrastruktur sowie die Stellplatzanlage mit allen Erschließungsflächen soll durch beide Möbelmärkte gemeinsam genutzt werden, ebenso die Betriebslogistik auf der rückwärtigen Gebäudeseite.

Mit dem Bebauungsplan soll Planrecht ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der Möbelmärkte und der ihnen untergeordneten Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Hierunter zählen auch gastronomische Einrichtungen im Rahmen des Betriebs der Möbelmärkte.

Dem Vorhaben untergeordnete Werbeanlagen wie beispielsweise Fahnenmasten, Beschilderungen und Werbepylone sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12d der Landesbauordnung im gesamten Sondergebiet zulässig, sofern sie eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

Davon unbenommen sind zulässig:

- innerhalb der Fläche „b“ eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von bis zu 20 m ü GOK. Die Vorhabenplanung sieht in dieser Fläche die Umsetzung einer Plastik in Form eines roten Stuhls vor, die der Repräsentation der Unternehmensmarke der Grundstückseigentümerin dient,
- innerhalb der Fläche „c“ eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m ü GOK. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Werbepylons.

Im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ist die Erarbeitung eines Werbeanlagenkonzepts vorgesehen, das Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird.

Darüber hinaus sind keine weiteren baulich und funktional eigenständigen Baukörper geplant. Sämtliche Nebenanlagen sind dem Betrieb der Möbelmärkte untergeordnet.

Der Bebauungsplan ermöglicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der Möbelmärkte von der südlich angrenzenden Feldstraße, sowohl hinsichtlich ihres Geschäftsbetriebs wie auch ihrer Kundenverkehre.

Ferner werden durch die Festsetzung einer am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Grundlagen für die Erschließung auch des nördlich gelegenen Bereichs um die Lokschuppen geschaffen. Dieses Areal ist für eine städtebauliche Entwicklung mittelfristig vorgesehen, wobei Synergieeffekte der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genutzt werden sollen (vgl. Kapitel 5.1 zu Auswirkungen der Planung).

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist eine weitgehende Angleichung des Geländeneiveaus vorgesehen. Gegebenenfalls kann im weiteren Verfahren eine einheitliche Geländeoberkante festgesetzt werden. Die Regelung der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch textliche Festsetzung.

Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ ausgewiesen werden, was eine vom Vorhaben abweichende Nutzung verhindert. Zudem werden Teilflächen, die der Erschließung des nördlich gelegenen Areals und der Lokschuppen dienen, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs ist derzeit als Eisenbahnfläche gewidmet. Die Entwicklung ist vorgesehen, da die Flächen endgültig funktionslos geworden und für den Eisenbahnverkehr nicht mehr erforderlich sind. Ihre Nutzbarmachung, somit die Errichtung baulicher Anlagen ist erst mit Freistellung aller Flächen von Betriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) möglich. Im Bebauungsplan erfolgt die Regelung durch Anwendung einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

Darüber hinaus werden Grünmaßnahmen, u.a. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, festgesetzt, wodurch teilweise die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden kann.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und seiner Erschließung (sog. Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie ein Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 19. Dezember 2022 ermittelt. Aufgrund der differenzierten Höhenentwicklung des festgesetzten Baukörpers sind zusätzlich die jeweiligen Baufenster mit ihrer jeweiligen zulässigen Gebäudehöhe aufgeführt.

Nutzung	1 westlicher Gebäudeteil	2 östlicher Gebäudeteil	3 Lichthof	Gesamtes Vorhaben	Relativer Anteil
Festgesetztes Sondergebiet (Vorhabengrundstück)				46.690 m²	90 %
Grundfläche (GR)	10.389 m ²	7.065 m ²	858 m ²	18.312 m²	
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauGB				0,39	
Zulässige Höhe über GOK	16,3 m	15,8 m	18,0 m		
Baumasse	169.500 m ³	111.650 m ³	15.450 m ³	296.600 m³	
Baumassenzahl (BMZ)				6,3	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen				5.430 m²	10 %
Summe Geltungsbereich				52.120 m²	100 %

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans. Alle Angaben sind gerundet.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ vorgesehen. Der Charakter des Vorhabens entspricht dem eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Neuansiedlung solcher Betriebe lediglich in Kern- oder Sondergebieten möglich. Da sich die vorgesehene Nutzung des Vorhabens mit Reglementierung der zulässigen Verkaufsflächen wesentlich vom Charakter des Baugebietstyps Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO unterscheidet, wird das Baugebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Im Durchführungsvertrag, der zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger zu schließen ist, wird das Vorhaben beschrieben und umfassend dargestellt.

Textliche Festsetzung 1.1

Die Nutzung des Grundstücks ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Stralsund zu schließen ist, gedeckt ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Seine Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 wird als „Möbelmärkte“ hinreichend bestimmt. Dem Vorhabenkonzept entsprechend, sollen neben Möbelmärkten einschließlich der für ihren Betrieb benötigten Einrichtungen und Anlagen (Technik, Logistik, Lager) ausnahmsweise auch gastronomische Nutzungen zugelassen werden, die vorwiegend an die Kunden der

Möbelmärkte gerichtet sind, sowie dem Vorhaben zugeordnete Werbeanlagen, die auf das Einzelhandelsangebot an diesem Standort hinweisen.

Textliche Festsetzung 1.2

Im Sonstigen Sondergebiet „Möbelmärkte“ sind folgende Nutzungen zulässig, sofern nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen werden:

- Möbelmärkte einschließlich benötigter Technik-, Logistik- und Lagernutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs,
- Werbeanlagen, sofern sie der im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzung, nämlich dem Verkauf der zulässigen Sortimente, in untergeordneter Weise dienen und somit im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche (VKF) umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Flächen der Einzelhandelsbetriebe, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die VKF sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als VKF. Nicht zur VKF gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren verpackt oder vorbereitet werden.

Als VKF wird im Bebauungsplan ein zulässiger Höchstwert von 28.500 m² festgesetzt. Die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche dient der näheren Bestimmung der Art der baulichen Nutzung i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen verhindert werden: Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind jedoch weder für den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt Stralsunds, noch für andere zentrale Versorgungsbereiche und für städtebaulich integrierte Lagen zu erwarten.

Zur Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens als Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Wirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA 2020) erarbeitet. Diese fachgutachterliche Untersuchung bezog sich ursprünglich auf den bisher vorgesehenen Standort an der Werftstraße, ist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe des jetzigen Standorts an der Feldstraße, der gleichbleibenden Verkaufsfläche und Sortimente und der Vergleichbarkeit des Vorhabens als solches weiterhin für die Beurteilung hinreichend.

Diese insgesamt zulässige VKF teilt sich in einen Anteil von höchstens 26.000 m², der für den Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten vorgesehen ist sowie einen Anteil von höchstens 2.560 m² für den Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente.

Die Zulässigkeit des Verkaufs sämtlicher Warenkategorien / Sortimente richtet sich nach den Vorgaben der Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund.

Neben dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment

- Möbel, Küchen, Badmöbel / -ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen, Matratzenschoner,

zählen hierzu folgende Warenkategorien der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente:

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren.

Der kumulierte Anteil dieser Sortimente entspricht mehr als 90% der gesamten zulässigen VKF. Die übrige festgesetzte VKF im Umfang von höchstens 2.560 m² ist für den Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente vorgesehen, darunter:

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik in einem auf maximal 1.450 m² VKF beschränkten Umfang, um ansonsten erwartbare negative wettbewerbliche Effekte vorrangig zulasten der Altstadt zu begrenzen,
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen,
- Babyartikel.

Mit Blick auf die ursprünglich beabsichtigte Realisierung einer zulässigen maximalen VKF für Haushaltswaren, Glas, Keramik von 1.850 m² empfiehlt die Auswirkungsanalyse die Prüfung der Reduzierung der zulässigen VKF bis zu 1.100 m², um die wettbewerblichen Effekte auf die bestehenden Anbieter in diesem Sortiment weiter zu minimieren. Gleichzeitig wird konstatiert, dass auch bei Realisierung der vollen 1.850 m² keine wesentlichen städtebaulichen Einschränkungen zu erwarten wären, da keine Magnetbetriebe betroffen und die Flächenbeanspruchung in diesem Segment vergleichsweise gering sei. Die festgesetzte VKF von 1.450 m² für dieses Sortiment unter gleichzeitiger Ergänzung der Zulässigkeit des ebenfalls zentrenrelevanten Randsortiments „Babyartikel“ werden somit als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Gemäß REHK Stralsund orientiert sich die Sortimentsliste als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet, an städtebaulichen Zielsetzungen sowie am Vorgabenrahmen der Regionalplanung. Die Sortimentsgruppe „Babyartikel“ ist im REHK Stralsund nicht gesondert aufgeführt. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angenommen, dass für dieses Sortiment eine Zentrenrelevanz gegeben ist.

In ihrer Gesamtschau kommt die Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass im Planfall eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund zu erwarten ist, da die oberzentrale Versorgungsaufgabe durch die Ansiedlung eines modernen Möbelhauses besser wahrgenommen werden kann. Ein vergleichbares Angebot ist derzeit nur in dem möbelhändlerisch dominierenden Stadt-Umland-Raum Rostock zu finden. Insgesamt sind von der Ansiedlung des Vorhabens eine Stärkung der Kaufkraftbindung sowie eine verstärkte Kaufkraftrückholung bislang aus dem Oberbereich Stralsund / Greifswald abfließender Kaufkraft zu erwarten.

In der Region sind im Planfall keine negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen und zentraler Versorgungsbereiche ist auszuschließen. Auch die Versorgungsfunktion der Oberzentren Greifswald, Rostock und Neubrandenburg im Möbelbereich wird durch das Vorhaben in Stralsund nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Aufwertung wird voraussichtlich jedoch mit einer Umstrukturierung des Möbelhandels in Stralsund zu Lasten bestehender Möbelanbieter einhergehen.

Textliche Festsetzung 1.3

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m².

Höchstens 26.000 m² sind für den Verkauf der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente

- Möbel, Küchen, Badmöbel/-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen und Matratzenschoner

sowie der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus- /Bett- /Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)

zu verwenden.

Höchstens 2.560 m² sind für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik im Umfang von höchstens 1.450 m²,
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen,
- Babyartikel

zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

Kundenbezogene Werbung, insbesondere großflächige und solche, die von der Umgebung und von der B 96 einzusehen ist, ist im Plangebiet im Grundsatz zulässig, sofern sie unmittelbar auf den hier angebotenen Verkauf Bezug nimmt. Bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m sind Anlagen solcher Art im Sondergebiet gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12d LBauO M-V verfahrensfrei zulässig. Darüber hinaus gehende Anlagen, die mit einer größeren Sichtbarkeit insbesondere von der B 96 aus einhergehen, sind an zwei definierten Stellen im Sondergebiet vorgesehen. Zur Steuerung dieser und um eine negative städtebauliche Wirkung auf die Umgebung und auf das Stadtbild zu verhindern, erfolgt die Regelung durch eine textliche Festsetzung.

Demnach sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „b“ Werbeanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m ü GOK und innerhalb festgesetzten Fläche „c“ solche mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m ü GOK zulässig.

Textliche Festsetzung 1.4

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ab der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Innerhalb der Fläche „b“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 20 m ü GOK.

Innerhalb der Fläche „c“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 30 m ü GOK.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Grundflächen baulicher Anlagen, Geschossfläche

Grundflächenzahl

Das Baufenster im Umgriff der festgesetzten Baugrenzen mit einer Fläche von rund 18.300 m² weist in Bezug auf das festgesetzte Sondergebiet mit einer Fläche von 46.700 m², somit das zu schaffende Vorhabengrundstück, eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,39 auf. Auf Grundlage des baulichen Konzepts erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die tatsächlich in Anspruch genommene Grundfläche des Gebäudes wird mit voraussichtlich knapp 16.000 m² niedriger sein, da das festgesetzte Baufenster im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, der der Anlieferung und Logistik dient, nicht ausgenutzt werden wird. Der vollständige Umgriff des Vorhabens einschließlich dieser Fläche ermöglicht einen angemessenen Spielraum bei der technischen Planung des Anlieferungsbereichs des Vorhabens.

Textliche Festsetzung 2.1

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für den Betrieb der Möbelmärkte sind Kundenstellplätze mitsamt ihren Erschließungsanlagen in erheblichem Ausmaß erforderlich. Einschließlich sonstiger erforderlicher Nebenanlagen ist im Rahmen der baulichen Entwicklung eine hohe Versiegelung von voraussichtlich bis zu 85 % des Baugrundstücks vorgesehen. Die daraus resultierende Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übertrifft somit den für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO vorgesehen städtebaulichen Orientierungswert von 0,8. Die geringfügige Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, da das Vorhaben seinem Charakter nach einen hohen Flächenbedarf aufweist und gleichzeitig das verfügbare, kompakt gehaltene Baugrundstück insbesondere durch seine Nebenanlagen im Sinne einer hohen Flächeneffizienz maximal ausgenutzt werden soll.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Freiflächen und Nutzungen niedriger Intensität wie Kleingärten geprägt. Auch im Falle einer künftigen baulichen Entwicklung des Lokschuppenareals bleiben umfangreiche Freiräume bestehen; gleichzeitig ist das Erreichen einer gewissen baulichen Dichte im Kontext der Umgebung erwünscht. Die Überschreitung kann durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese werden im Umweltbericht dargestellt.

Es wird somit eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für die oben erläuterten Anlagen von 0,85 festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Vor dem Hintergrund des Nutzungszwecks des Vorhabens als stark frequentierter Einzelhandelsstandort in Verbindung mit der optimalen verkehrlichen Straßenanbindung direkt an einer regional bedeutsamen Verkehrsachse ist eine optimale Ausnutzung der Baufläche im Geltungsbereich angemessen. Durch die hohe bauliche Dichte erfolgt eine Konzentration der Versiegelung in einem begrenzten Bereich. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass diese hohe Versiegelung keine bedeutsamen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, nach sich zieht.

Geschossfläche

Im Bebauungsplan wird die für die Umsetzung des Vorhabenkonzepts erforderliche zulässige Geschossfläche (GF) von 42.800 m² festgesetzt.

4.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Städtebaulicher Kontext

Im Umfeld des Vorhabengebiets befinden sich keine wesentlichen baulichen oder topographischen Erhöhungen. Das unmittelbare Umfeld ist v.a. durch Kleingärten geprägt. Außerdem befinden sich unmittelbar nördlich des Baugebiets die seit langem ungenutzten und teils stark von allmählichem Verfall betroffenen Lokschuppen. Mangels anderer Strukturen vergleichbarer Baumasse können diese bislang als ortsbildprägend gesehen werden. Die östlich der Bahngleise liegende Wohnbebauung steht nicht in städtebaulicher Verbindung mit dem Plangebiet.

Zulässige Gebäudehöhe

Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen) nach § 16 Abs. 2 BauNVO ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens und entsprechen der vorliegenden Entwurfsplanung (Hütténes Architekten, 12.09.2022). Durch sie ist eine Begrenzung des Einflusses des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Der Baukörper beinhaltet die Verkaufs- und Lagerräume der Möbelmärkte der Anbieter Mömax (südlicher Gebäuteil) und XXXLutz (nördlicher Gebäudeteil). Der Ausstellungs- und Verkaufsbereich, der den jeweils westlichen Teil des Gebäudes einnehmen soll, ist dreigeschossig ausgeführt, wobei das dritte Vollgeschoss des südlichen Gebäudeteils für den Verkauf der Marke XXXLutz vorgesehen ist. Die zulässige Gebäudehöhe im Ausstellungs- und Verkaufsbereich wird mit 28,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) bis zur Oberkante der Attika festgesetzt, was einer Gebäudehöhe (GH) über der künftigen Geländeoberkante (ü GOK) von etwa 16,30 m entspricht. Im Zentralen Ausstellungsbereich der Marke XXXLutz ist zudem ein Atrium vorgesehen, das den Erschließungskern markiert und Tageslichteinfall durch das Dach ermöglicht. Das Atrium wird mit einer Höhe von 30,50 m ü NHN bzw. 18,80 m ü GOK festgesetzt.

Die rückwärtigen, östlichen Bereiche des Gebäudes dienen der Unterbringung von Hochregallagern sowie der Betriebslogistik und -technik. Sie sind zweigeschossig ausgeführt und mit einer zulässigen Höhe von 27,50 m ü NHN bzw. 15,80 m ü GOK festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die jeweils zulässigen Höhen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.3

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

Das Vorhaben setzt die weitgehende Nivellierung des derzeit äußerst heterogenen Geländeneiveaus und damit weitreichende Abgrabungen und Aufschüttungen voraus. Es wird ausweislich der Entwurfsplanung davon ausgegangen, dass für die Umsetzung des Vorhabens

eine einheitliche Geländeoberkante bei 11,70 m ü NHN hergestellt wird. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die ebenfalls in m ü NHN festgesetzt sind, nehmen diese Geländeoberkante als Bezug.

Um der Geländemodellierung im Baugebiet einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen, werden Abgrabungen und Aufschüttungen des Untergrunds, die bauordnungsrechtlich als bauliche Anlagen behandelt werden, bis zu einer Höhe von 1 m oberhalb dieser Geländeoberkante als zulässig festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.4

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 29 Abs. 1 BauGB

Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

Diese in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der jeweils durch eigene Baufenster festgesetzten Bauteile bzw. Dachflächen dürfen, sofern keine weitere Regelung erfolgt, durch technische Dachaufbauten auf höchstens 10% der Fläche der Dachfläche sowie mit den Gebäuden verbundene Fahnenmasten um bis zu 3,5 m überschritten werden. Diese Ausnahmen sollen ermöglicht werden, sofern keine Beeinträchtigungen von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen. Hiermit werden Dachaufbauten wie Lüftungs- und Belichtungsanlagen, Aufzugsanlagen und mit den Gebäuden verbundene Fahnenmasten ermöglicht.

Textliche Festsetzung 2.5

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, mit dem Gebäude verbundene Fahnenmasten) auf bis zu 10% der Dachfläche um höchstens 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (Photovoltaik und Solarthermie) sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind ohne weitere Regelung zur Flächennutzung auf allen Dachflächen zulässig bis zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,0 m und unter Wahrung eines Rücksprungs von der Außenkante der umlaufenden Attika von ebenfalls 1,0 m. Hierdurch soll ihre visuelle Wirkung begrenzt werden.

Textliche Festsetzung 2.6

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung bis zu einer konstruktiven Höhe von 1 m über der jeweiligen festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Sie müssen allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

4.5 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan mittels Baugrenzen. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen nehmen die in der Entwurfsplanung des Vorhabens dargestellten Außenkanten des Gebäudes auf und bilden ein rechteckiges Baufenster mit gegliederter Höhenabstufung. Gemäß Vorhabenplanung vorgesehene Aussparungen und Rücksprünge an Vorder- und Rückseite des Gebäudes werden im festgesetzten Baufenster nicht berücksichtigt, um mit Blick auf den frühen Stand des Bebauungsplanverfahrens konzeptionelle Spielräume zu erhalten. Eine weitere, geringfügige Anpassung im Fortgang des Verfahrens ist möglich.

Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets ist mit den Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LauO M-V können allseitig und vollständig auf dem Baugrundstück selbst abgebildet werden. Der Lokschuppen Nr. 3 als nächstgelegenes Bauwerk außerhalb des Plangebiets befindet sich erst in einer Entfernung von rund 50 m zum Vorhaben.

Textliche Festsetzung 3.1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Zur Sicherung der gestalterischen Flexibilität wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile von untergeordneter Bedeutung, wie beispielsweise Vordächer, Windfänge oder Treppenanlagen, um bis zu 3,0 m ermöglicht.

Textliche Festsetzung 3.2

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile von untergeordneter Bedeutung wie beispielsweise Vordächer oder Windfänge um maximal 3,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 BauNVO

Durch die Festsetzung einer Bauweise wird in erster Linie das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Da im Vorhabengebiet ausschließlich die Errichtung eines frei stehenden Hallenkomplexes mit Fassadenlängen von deutlich über 50 m beabsichtigt ist, gleichzeitig jedoch keine grenzständige Bebauung ermöglicht werden soll, ist die Festsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht zielführend. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig sind und ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise Geltung finden.

Textliche Festsetzung 3.3

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

4.6 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit

Die östlich des festzusetzenden Sondergebiets verlaufende öffentliche Eisenbahninfrastruktur befindet sich mittelbar südlich des Ausfahrtbereichs des Hauptbahnhofs Stralsund und stellt die Anbindung an die Berliner Nordbahn, die Angermünde-Stralsunder Eisenbahn und der Bahnstrecke Stralsund-Sassnitz dar.

In der östlichen Teilfläche des Geltungsbereichs befinden sich gewidmete Eisenbahnflächen des Bundes, die nach erfolgter Einstellung ihrer Nutzung zu Rangier- und Wartungszwecken weitgehend von Gleis- und Nebenanlagen beräumt wurde und seither weitgehend brachliegen. Diese sind nachrichtlich dargestellt als Fläche östlich der Linie zwischen den Punkten A und B, die den Grenzverlauf zwischen dem Flurstück 8 und 4/5 östliche dieser Linie und den Flurstücken 1, 3/1 und 3/2 westlich dieser Linie wiedergibt.

Ihre Lage und Übernahme in die Planzeichnung wird im weiteren Verfahren durch einen ÖbVI geprüft und ggf. konkretisiert.

Diese Betriebsanlagen unterliegen dem Planfeststellungsvorbehalt gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Dieser gilt für Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, bis eine förmliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG erfolgt ist.

Der Fachplanungsvorbehalt bewirkt mit dem durch § 38 Satz 1 BauGB angeordneten Planrechtsvorrang, dass gemeindliche Bebauungspläne und sonstige Bauvorhaben nur insoweit rechtmäßig sind, als sie die Fachplanung nicht beeinträchtigen. Soll die gemeindliche Planungshoheit wieder in vollem Umfang gelten, bedarf es für die betroffenen Grundstücke einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts

Da es sich bei der Fläche pro forma um öffentliche Eisenbahninfrastruktur handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt, können hierzu im B-Plan selbst keine Regelungen getroffen werden. Ein Verfahren zur „Entwidmung“ (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) befindet sich derzeit in der Vorbereitung. Die Entwidmung von Bahnflächen bedarf eines hoheitlichen Aktes durch das Eisenbahnbundesamt als zuständiger Behörde.

Der B-Plan kann dieser Entscheidung grundsätzlich nicht vorgreifen. § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet jedoch die Möglichkeit der bedingten Festsetzung. Dies wird für die in Rede stehende östliche Teilfläche angewandt: Es wird bestimmt, dass die bauliche und sonstige Nutzung östlich der Linie zwischen den festgesetzten Punkten A und B im Sinne der Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig ist.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung des Sondergebiets, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die weiteren Grünfestsetzungen stellen die zulässige Folgenutzung dar.

Die Festsetzungen auf den derzeit noch gewidmeten Bahnflächen werden daher erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken (Entwidmungsakt), unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig.

Zur Freistellung der gewidmeten Bahnflächen und zum Erwerb oder Grundstückstausch von Flächen im o.g. Trassenabschnitt sind ggf. Abstimmungen und Vereinbarungen mit dem Träger der Eisenbahninfrastruktur erforderlich. Eine Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

Textliche Festsetzung 4

Auf der im Flächennutzungsplan [CM1]nachrichtlich übernommenen Bahnfläche östlich der durch die Punkte A-B dargestellten Linie ist die bauliche und sonstige Nutzung dieser Fläche im Sinne der Bestimmungen dieses Bebauungsplans als Sondergebiet bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 18 und § 23 AEG

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Feldstraße und die unmittelbar an dieser liegenden Auffahrt zur B 96 an den lokalen und regionalen Straßenverkehr angebunden.

Es wird durch eine neu anzulegende öffentliche Straße [CM2], die ausgehend von der Feldstraße entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufen und das nördlich des Plangebiets befindliche Lokschuppenareal neu erschließen soll. Hierfür werden im Geltungsbereich öffentliche Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 16,00 m festgesetzt, womit die für die straßenrechtliche Widmung vorgesehene, öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich aller weiteren erforderlichen Anlagen vollständig planungsrechtlich gesichert werden.

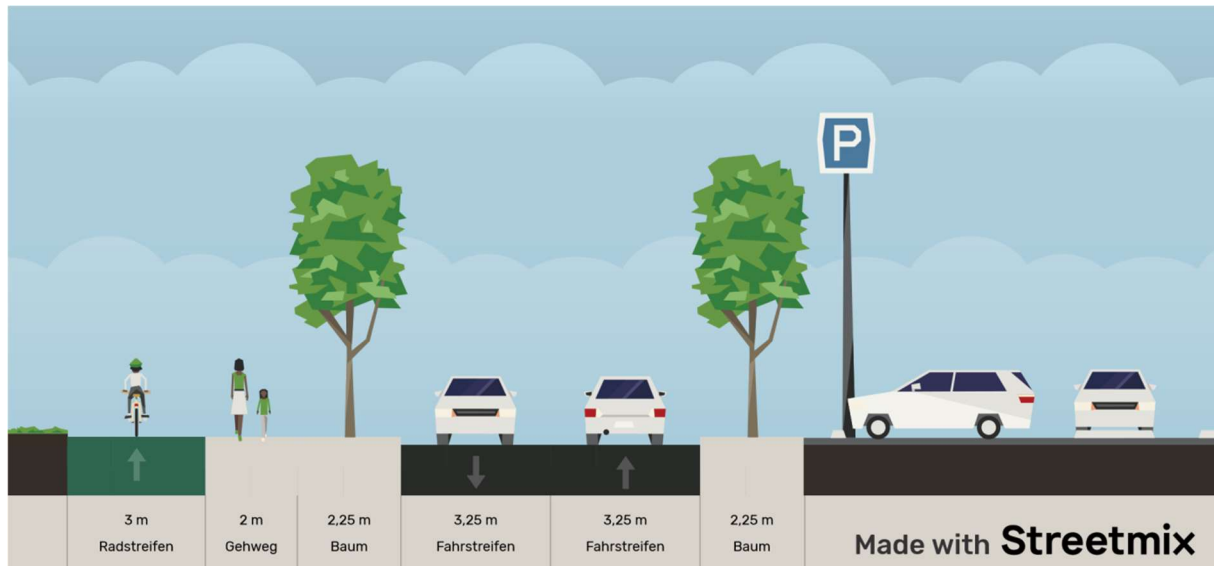


Abb. 2: Schematische Darstellung des Querschnitts der Planstraße, ohne Normcharakter (Streetmix)

Die vorgesehene Breite orientiert sich am Anforderungsprofil der Hansestadt Stralsund und gliedert sich voraussichtlich in zwei jeweils 3,25 m breite Fahrstreifen, die beidseitig von jeweils 2,25 m breite Grünstreifen flankiert werden. Die Umsetzbarkeit einer baumbestanden Allee ist damit planungsrechtlich abgesichert. Ferner sind einseitig ein Gehweg in 2,00 m Breite und ein separierter Radstreifen von 3,00 m Breite vorgesehen (vgl. Abbildung 1).

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Bebauungsplan in ihrer Gesamtbreite von 16,00 m festgesetzt werden, da eine differenzierende Einteilung der Flächen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans ist.

Der erforderliche Bau und Ausbau ist Teil der Erschließungsplanungen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Stralsund erarbeitet werden. Kostenübernahmen für Planung, Errichtung und Betrieb von Verkehrsanlagen sind, soweit erforderlich, Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die innerbetriebliche Erschließung umfasst die Notwendigkeit der Zufahrt für Anliefer- und Kundenverkehre. Beides ist Gegenstand des Freianlagenkonzepts, das im weiteren Verfahren finalisiert und als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags wird. Planungsrechtliche Festsetzungen zur inneren Abwicklung und Organisation der Erschließung und erforderlicher baulicher Anlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie werden lediglich im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Es ist beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen voraussichtlich bis zu 500 Kundenstellplätze einschließlich notwendiger Zufahrten und Wendemöglichkeiten umzusetzen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze im Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Um die Lage der Kundenstellplätze im Wesentlichen auf die Flächen westlich und nördlich des Vorhabens zu begrenzen, erfolgt eine flächige Festsetzung ihrer Zulässigkeit als Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Kundenstellplätze. Sofern Flächen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überbaut werden, sind Kundenstellplätze hier ausnahmsweise zulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen anderer Zweckbestimmung, z.B. für anliefernde Lkw und für Mitarbeiter- und Firmenstellplätze, ist keine Regelung im Bebauungsplan erforderlich.

Die innere Erschließung dient zugleich der Anlieferung, stofflichen Ver- und Entsorgung sowie als Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes umzusetzen. Feuerwehrzufahrten sind entsprechend den Anforderungen der § 5 LBauO M-V und der maßgeblichen Richtlinien auszubilden.

Im Zuge der Entwicklung des Lokschuppenareals nördlich des Plangebiets ist dessen Anbindung über eine neu zu bauende Fuß- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen, deren Basis an den Punkt des Übergangs zwischen Bahnweg und Bahnhofstraße liegen soll. Hiermit erfolgt eine Anbindung des Areals an die Radroute „Franken“ mit der perspektivischen direkten Anbindung an den sog. Werftkreisel und damit in Richtung der Innenstadt. Das Lokschuppenareal selbst ist über eine neu anzulegende Erschließungsstraße entlang des westlichen Randes des Baugrundstücks möglich. Die Festsetzung der notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in diesem Bereich schafft hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen.

Textliche Festsetzung 5

Kundenstellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

4.8 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BimSchG *„sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] so weit wie möglich vermieden werden.“* Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen der außerhalb des Gebiets vorhandenen Verkehrsanlagen ausgesetzt, hat jedoch bei Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ selbst einen geringen Schutzanspruch.

Emissionen

Der Bebauungsplan ermöglicht ein Vorhaben, mit dem teils erhebliche Schallemissionen verbunden sind.

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf schallempfindliche Nutzungen in seinem Umfeld wird im weiteren Verfahrensverlauf eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, die negative Auswirkungen verhindern oder begrenzen. Immissionsrechtlich relevante Regelungen der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen

werden des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach BImSchG zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung festgelegt.

Des Weiteren sind, soweit erforderlich, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Luftqualität fachgutachterlich zu untersuchen.

Unabhängig hiervon gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

4.9 Grünordnung und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.9.1 Dachbegrünung

Zur Kompensation der negativen Folgen der Bodenversiegelung und der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie zur Minderung der Überhitzung des Plangebiets durch Verdunstung und Kühlung (Klimaanpassungsmaßnahme) und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft soll als Maßnahme bei den Neubauten die Ausbildung von extensiven Dachbegrünungen planungsrechtlich gesichert werden.

Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die festgesetzte extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung.

Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 15 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

Textliche Festsetzung 6.1

Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.9.2 Pflanzungen

Stellplatzbäume

Die Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung der Stellplatzflächen mit hochstämmigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Laubbäumen empfohlen. Vorschläge zur Bepflanzung werden im Umweltbericht aufgeführt.

Die festgesetzten Bäume dienen gleichzeitig dem Ersatz für die Fällung geschützter Bäume.

Textliche Festsetzung 6.2

Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12 m³ durchwurzelbarer Raum mit einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.9.3 Maßnahmenfläche für Zauneidechsen

Mit dieser Festsetzung wird prioritär der zum Bahngelände gerichtete Bereich gestaltet. Dieser stellt einen gemeinsamen Biotopverbund mit der unmittelbar angrenzenden Bahntrasse dar. Die Maßnahmenfläche „a“ erreicht parallel zur Bahnböschung innerhalb der Geltungsbereichs in ihrem nördlichen Teil eine maximale Breite von 12 m und verengt sich in südlicher Richtung. Sie soll für die vorgezogene Aufwertung für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme) genutzt werden. Sie steht in direkter Verbindung zum vorhandenen Zauneidechsen-Habitat Bahnböschung und bildet zukünftig einen gemeinsamen Biotopverbund mit der Bahntrasse. Der südlich anschließende Bereich verschmälert sich wegen des Zuschnitts des Bahngeländes bis auf eine minimale Breite am südlichen Rand des Geltungsbereichs von knapp 2,2 m.

Der Artenschutzgutachter hatte im Rahmen seiner Untersuchungen festgestellt, dass die Bahnböschung bereits ein Schwerpunktlebensraum für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) ist. Diese Art war auch im gesamten nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs nachweisbar. Der Geländestreifen parallel oberhalb der Bahnböschung soll nun als vorgezogene Maßnahme für den Abfang und die Umsiedlung aus dem Baugebiet heraus vorbereitet werden. Dazu wird ein Geländestreifen in einer Breite von 5 m im Minimum bis zu 10 m im Maximum als Aufwertungsfläche festgesetzt. Die Maßnahmen nutzen gleichzeitig den nicht streng geschützten Waldeidechsen (*Lacerta vivipara*). Außerdem kann die Fläche als Lebensraum für Brutvögel aufgewertet werden.

Wesentliche Aufwertungsmaßnahme für Zauneidechsen ist das Anbieten von grabfähigem Material. Dazu wird ein bis zu 1,5 m hoher und zwischen mindestens 5 m und in der Regel 8 m breiter und flacher Sandwall aufgeschüttet. Auf diesem Wall kann sich eine lückige Vegetation (Sandtrocken- oder Halbtrockenrasen) entwickeln und halten. Es sollen aber auch Rohbodenbereiche erhalten werden. In den Wall werden künstliche Strukturen aus Steinschüttungen, Totholz und Wurzelstubben als Versteckplätze integriert.

Es kann Material aus Beräumungen anderer Baustellen verwendet werden. Die Verwendung des eigenen Materials aus dem Baugebiet ist voraussichtlich nicht möglich, da die Fläche vor der Beräumung von Zauneidechsen frei gesammelt werden muss.

In der Maßnahmenfläche sollen langfristig einzelne Gebüsche aus heimischen Sträuchern angelegt werden. Baumaufwuchs ist zu unterbinden, da die Fläche nicht großflächig beschattet werden soll.

Die festgesetzten Anteile orientieren sich an der Dichte der vom Gutachter vorgegebenen Lebensraumstrukturen.

Die Anlage dieses Lebensraums für Zauneidechsen ist gleichfalls durch die Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf aufgelassenen Standorten Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Textliche Festsetzung 7.1

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche „a“ ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10% der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m² Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stubben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lückige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht.

Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m² erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m² Pflanzfläche in einer Qualität von 60–80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

4.9.4 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten

Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen^[CM3]

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu vermeiden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden.

Textliche Festsetzung 7.2

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen an Gebäudeaußenflächen und Außenbauteilen Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von höchstens 15% zu verwenden. Für Vögel gefährliche Durchsichten sind durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Minimierung von Lichtemissionen

In Hinblick auf die Lage des Plangebiets am Grenzbereich zur freien Landschaft besteht ein besonderes Erfordernis des Schutzes nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäusen, vor schädlichen Lichtemissionen. Dazu zählt insbesondere die Vermeidung einer anlockenden Wirkung und Fallenwirkung von Beleuchtungen durch eine nach unten gerichtete Lichtabstrahlung, durch Verwendung von Leuchtmitteln im Kaltlichtspektrum (sog. Kaltlicht-

lampen) sowie der Installation von Dichtungen gegen das Eindringen von Insekten an den Leuchtkörpern.

Dies schließt, soweit möglich, die Beleuchtung der Werbeanlagen mit ein. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Natur sind im noch zu erarbeitenden Werbeanlagenkonzept zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare, schädliche Umwelteinwirkungen, zu verhindern sind (§ 22 BImSchG), ist eine entsprechende Verpflichtung der Vorhabenträgerin zumutbar.

Textliche Festsetzung 7.3

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

4.9.5 Festsetzung zum Boden- und Grundwasserschutz

Oberflächenbefestigung

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Textliche Festsetzung 7.4

Die Befestigungen von Stellplatzanlagen einschließlich Fahrgassen und Wegen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.10 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit sämtlichen Erdarbeiten, Bauvorhaben einschließlich Straßenplanungen sowie Bepflanzungen sind generell – soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können – Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Der erforderliche Ausbau bzw. die Anpassung der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanungen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben werden.

Für sämtliche folgenden Aspekte der Ver- und Entsorgung werden die maßgeblichen Versorgungsträger bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zu gegebener Zeit erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihre Belange werden in der weiteren Planung und im Bebau-

ungsplan berücksichtigt werden, darunter insbesondere die Erforderlichkeit der Festsetzung von Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen werden müssen.

4.10.1 Hauptversorgungsleitungen

Bestehende und geplante Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet sind bislang nicht bekannt und werden im weiteren Verfahren ermittelt.

4.10.2 Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung des Vorhabens im Geltungsbereich mit Trinkwasser sowie die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers soll über die vorhandenen Netze der REWA GmbH erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die AVBWasserV sowie die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung soll entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept und der Abwasserentsorgungssatzung der Hansestadt Stralsund erfolgen. Es gelten die allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser in der Hansestadt Stralsund (AEB).

Bestehende Wasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet sind bislang nicht bekannt und werden im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt. Die wassertechnische Erschließung des Vorhabens ist mit den zuständigen Fachämtern und Stellen abzustimmen.

4.10.3 Löschwasserversorgung

Gemäß Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist grundsätzlich über die vorhandenen und ggf. auszubauenden Trinkwassernetze der REWA GmbH möglich. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.

Der Löschwasserbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

4.10.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Mulden- bzw. Rigolensysteme sowie Retentionsdächer ist voraussichtlich nicht vollständig möglich. Es wird eine Boden- und Baugrunduntersuchung erarbeitet, die diese Versickerungsmöglichkeit zum Gegenstand hat. Wasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, ist konventionell über das städtische Netz abzuleiten.

Die Möglichkeit des Umfangs einer Rückhaltung und geregelten Versickerung von Regenwasser durch entsprechende Anlagen auf dem Baugrundstück wird im Rahmen der weiteren Vorhabenkonkretisierung geprüft.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet.

4.10.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität kann grundsätzlich über die Netze der SWS Energie GmbH erfolgen. Innerhalb des Plangebiets ist die erforderliche Erschließung herzustellen.

Eine Fernwärmeleitung entlang des Straßenzugs Feldstraße / Am Hohen Graben wird derzeit projektiert, die Fernwärmeversorgung für das Vorhaben ist grundsätzlich möglich. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.10.6 Telekommunikation und Daten

Die datentechnische Erschließung des Vorhabens kann grundsätzlich über die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Innerhalb des Plangebiets ist die erforderliche Erschließung herzustellen.

4.10.7 Müllentsorgung und Wertstofffassung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis 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. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Bebauungsplans erfolgen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) für die Art und Gestaltung von Werbeanlagen. Aufgrund des hohen Stellenwertes von Werbeanlagen für Einzelhandelsnutzungen zur Selbstdarstellung und Orientierung sind diese innerhalb des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig. Zur Sicherung der Orts- und Stadtbildverträglichkeit ist eine Feinsteuerung der Zulässigkeit der Werbeanlagen sinnvoll. Demnach setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen, also Fahnenmasten, Werbepylonen und ähnliche Anlagen innerhalb des Sondergebietes die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

Weitere örtliche Bauvorschriften können im Laufe des Verfahrens auf Grundlage eines zu erarbeitenden Werbeanlagenkonzeptes ergänzt werden.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen

Westlich des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung ein Biotop festgestellt, das als nährstoffreiches Stillgewässer mit standorttypischem Gehölzsaum klassifiziert wird. Das Biotop ist gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt.

Westlich des Geltungsbereiches wurde ein bestehender Gehölzbestand durch das Forstamt Schuenhagen mit Bescheid vom 11.02.2022 als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V festgestellt. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die festgestellte Waldfläche und 30 m-Waldabstandslinie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.13 Hinweise

4.13.1 Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

4.13.2 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.13.3 Bodenschutz, Altlasten

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

4.13.4 Kampfmittel

Es bestehen Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet. Aussagen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.13.5 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Beachtung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landeskreises Vorpommern-Rügen kann alternativ im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Aus-

schluss aktueller Brutvorkommen bzw. Besiedelung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Gebäudeabbrüche oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind ebenfalls nur außerhalb der Aktivitätszeit von Brutvögel und Fledermäusen zulässig, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Alternativ kann im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen durchgeführt werden.

4.13.6 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.13.7 DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

4.14 Städtebauliche Vergleichswerte

Sondergebiet Möbelmärkte	4,67 ha
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>0,54 ha</u>
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5,21 ha

4.15 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Einteilung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Klarstellung und Erläuterung der Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Kap. 4.7.1 das beabsichtigte Straßenprofil ohne Normcharakter dargestellt.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, dessen verbindliche Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von rund 28.500 m² schaffen. Er dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Einbindung der örtlichen Bauvorschriften. Mit dem Bebauungsplan – in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplans – wird die bauliche Nutzung des derzeit brachliegenden Vorhabenareals ermöglicht.

Es ist zu erwarten, dass ein Einzelhandelsvorhaben dieser Größenordnung einen erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen wie auch Einnahmen für die Hansestadt Stralsund nach sich zieht, zumal bislang abfließende Kaufkraft in der Stadt gehalten werden kann.

Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets und der kompakten Kubatur des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Standort befindet sich außerhalb der bestehenden städtischen Strukturen auf der der Innenstadt abgewandten Seite der erhöht verlaufenden Bundesstraße 96 und hat damit ein deutlich reduziertes Potenzial, störend auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu wirken.

Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr generiert. Durch seine Lage im Außenbereich einerseits und in direkter Nähe zum Rügenezubringer B 96 andererseits ist es für die beabsichtigte Nutzung hervorragend geeignet. Die verkehrlichen und daraus erwachsenen schalltechnischen und lufthygienischen Belastungen werden im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht.

Die im Vorfeld des Bebauungsplans erarbeitete „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund“ gelangt zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund erwarten lässt. Negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten. Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte auch in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind aber weder für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Stralsund noch für andere zentrale Versorgungsgebiete zu erwarten.

Vorteilhaft erscheinen jedoch vor allem die mit dem Standort an der Feldstraße verbundenen Synergieeffekte für die städtebauliche Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Lokschuppenareals.

5.2 Umweltrelevante Belange

Die Darstellung der umweltrelevanten Belange erfolgt im Teil II – Umweltbericht.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Im Zuge des Erwerbs der Grundstücke im Plangebiet durch die Vorhabenträgerin sowie durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt eine bodenrechtliche Neuordnung. Diese wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Verfahrensablauf

- | | |
|--|-------------------------|
| – Aufstellungsbeschluss | 12.10.2021 |
| – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | Q2 2023 |
| – Frühzeitige Behördenbeteiligung | voraussichtlich Q3 2023 |
| – Öffentliche Auslegung | voraussichtlich Q4 2023 |
| – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | voraussichtlich Q4 2023 |
| – Satzungsbeschluss und Rechtskraft | voraussichtlich Q1 2024 |

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

9 Fachgrundlagen

- **GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH):** Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund. Hamburg, 10.01.2020
- **GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH):** Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Kurzfassung). Hamburg, 07.06.2021

10 Textliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1.1

Die Nutzung des Grundstücks ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Stralsund zu schließen ist, gedeckt ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.2

Im Sonstigen Sondergebiet „Möbelmärkte“ sind folgende Nutzungen zulässig, sofern nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen werden:

- Möbelmärkte einschließlich benötigter Technik-, Logistik- und Lagernutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs,
- Werbeanlagen, sofern sie der im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzung, nämlich dem Verkauf der zulässigen Sortimente, in untergeordneter Weise dienen und somit im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

Textliche Festsetzung 1.3

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m².

Höchstens 26.000 m² sind für den Verkauf der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente

- Möbel, Küchen, Badmöbel/-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel,
- Matratzen und Matratzenschoner

sowie der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Haus- /Bett- /Tischwäsche,
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)

zu verwenden.

Höchstens 2.560 m² sind für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik im Umfang von höchstens 1.450 m²,

- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten,
- Schnittblumen,
- Babyartikel

zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

Textliche Festsetzung 1.4

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ab der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

Innerhalb der Fläche „b“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 20 m ü GOK.

Innerhalb der Fläche „c“ beträgt die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen 30 m ü GOK.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 2.1

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung 2.2

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung 2.3

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung 2.4

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 29 Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzung 2.5

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, mit dem Gebäude verbundene Fahnenmasten) auf bis zu 10% der Dachfläche um höchstens 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung 2.6

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung bis zu einer konstruktiven Höhe von 1 m über der jeweiligen festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Sie müssen allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Textliche Festsetzung 3.1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung 3.2

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile von untergeordneter Bedeutung wie beispielsweise Vordächer oder Windfänge um maximal 3,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung 3.3

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

10.4 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit

Textliche Festsetzung 4

Auf der im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Bahnfläche östlich der durch die Punkte A-B dargestellten Linie ist die bauliche und sonstige Nutzung dieser Fläche im Sinne der Bestimmungen dieses Bebauungsplans als Sondergebiet bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 18 und § 23 AEG

10.5 Erschließung

Textliche Festsetzung 5

Kundenstellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

10.6 Grünordnung

Textliche Festsetzung 6.1

Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Textliche Festsetzung 6.2

Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12 m³ durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung 7.1

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche „a“ ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10% der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m² Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stubben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lückige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht.

Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m² erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m² Pflanzfläche in einer Qualität von 60–80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzung 7.2

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen an Gebäudeaußenflächen und Außenbauteilen Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von höchstens 15% zu verwenden. Für Vögel gefährliche Durchsichten sind durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Textliche Festsetzung 7.3

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Textliche Festsetzung 7.4

Die Befestigungen von Stellplatzanlagen einschließlich Fahrgassen und Wegen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TEIL II – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplans sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Möbelmärkten – eines Möbelvollsortimenters sowie eines Möbeldiscounters – an der Feldstraße 1-3 geschaffen werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“, die in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags das Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der Möbelmärkte und der ihnen untergeordneten Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Hierzu gehören auch, ggf. in begrenztem Umfang, gastronomische Einrichtungen im Rahmen des Betriebs der Möbelmärkte.

Außerhalb des Hallenkomplexes sind keine weiteren baulich und funktional eigenständigen Baukörper geplant, die nicht dem Betrieb der Möbelmärkte untergeordnet sind.

Im Bebauungsplan wird die Erschließung des Gebiets über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldstraße sowie die auf dem Gelände erforderlichen Verkehrsflächen, die einerseits dem Kundenverkehr und der Betriebslogistik dienen, geregelt. Eine neue Erschließungsstraße soll gleichzeitig der Anbindung der nördlich liegenden Lokschuppen dienen.

Im Geltungsbereich ist darüber hinaus die Festsetzung von Flächen vorgesehen, die als artenschutzrechtliche Maßnahme für Zauneidechsen dienen werden.

Diese Maßnahmen sind mit Blick auf die Beseitigung vorhandener Vegetation und Lebensräume im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erforderlich. Sie sind zudem städtebaulich gewünscht, um das Vorhaben in seine Umgebung einzubinden.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teils als Grünfläche, teils als Eisenbahnfläche (Nachrichtliche Übernahme) kann diese Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst und parallel zur Durchführung des

Bebauungsplanverfahrens geändert werden sollen. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist für den Bereich der Teilfläche analog zu ändern.

Die Durchführung des Vorhabens und der dafür notwendigen Erschließung soll in einem Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Vorhabenträgerin geregelt werden. In diesem Vertrag ist außerdem der Zeitrahmen für die bauliche Umsetzung des Vorhabens zu vereinbaren.

1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt unmittelbar südlich des Rügenzubringers B 96 im größeren Umfeld weiterer gewerblich und industriell genutzter Gebiete. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Wohngebiet Am Köppenberg und die Kleingartenanlage der Bahn-Landwirtschaft (Bezirk Schwerin e.V.). Das Gebiet ist von Verkehrsstrassen (insbesondere Rügenzubringer und Fernbahntrasse) umgeben.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- *Sondergebiet mit einer GRZ 0,4,*
- *Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 85 % (insbesondere Erschließung und Stellplätze),*
- *Gebäudehöhen bezogen auf ein nivelliertes und festgesetztes Normalhöhennull (NHN),*
- *Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen,*
- *Maßnahmenfläche für Zauneidechsen entlang der Bahntrasse,*
- *Dachbegrünung.*

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich ist ca. 5,2 ha groß. Darin enthalten ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Umfang von ca. 0,5 ha. Es ergibt sich die folgende Flächenbilanz.⁴

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil
Baugebiet	Sondergebiet	46.690	90%
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen	5.430	10%
Geltungsbereich	gesamt	52.120	100%

1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

1.4.1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)⁵ sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Die Flächen befanden sich früher als Bahnbetriebs- bzw. Heizkraftwerksgelände in anderen gewerblich-industriellen Nutzungen. Es handelt sich also bei der Planung um die Vorbereitung einer Wiedernutzbarmachung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffsregelung wird entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen angewendet.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,

5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

1.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz⁶ (BNatSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V⁷). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 d. G. v 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

7 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Gebietsschutz Natura 2000

Gemäß der §§ 33 und 34 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Von der zuständigen Behörde können Ausnahmen zugelassen werden. Das Projekt wäre dann auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig blei-

ben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es in Stralsund nicht.⁸

Alleenschutz

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

1.4.3 Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)⁹ ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Mit Lärmaktionsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. Kapitel Schutzgut Mensch).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Grundlagen von Juli 2002 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

8 Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. März 2004

9 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

1.4.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den „Erfordernissen des Klimaschutzes (...) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund¹⁰, das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

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

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)¹¹ zu berücksichtigen. Demnach sind die Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, z. B. bei Neuerrichtung den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

1.4.5 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)¹² ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.¹³

10 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010) Stralsund

11 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), vom 13. August 2020, BGBl. Jg. 2020, Teil I Nr. 37, geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

12 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

13 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 219)

1.4.6 Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)¹⁴ liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, die die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut schützt. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Nach § 31 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern¹⁵ ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch eine Bodenversiegelung oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird.

Die Wasserrahmenrichtlinie (im Folgenden kurz: WRRL)¹⁶ schuf einen Ordnungsrahmen, in dem innerhalb der europäischen Gemeinschaft, der Gewässerschutz rechtlich in das WHG implementiert und die Umsetzung auf zuständige Flussgebietseinheiten delegiert wurde. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung des Zustands aller Oberflächengewässer und des Grundwassers in einem festgelegten Zeitplan.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen. Der Hohe Graben, der ca. 70 m außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist ein gemäß WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Nr. NVPK 0800),

Auch das Grundwasser (Grundwasserkörper WP_KO_4_16) ist berichtspflichtig.

1.4.7 Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern¹⁷ enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

14 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901.)

15 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November (GVObI. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

16 Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)

17 Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. 280 S.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, welches neben den in Schmelzwasserabflussrinnen liegenden Flusstalmooren nur eine geringe Vielfalt weiterer gliedernder Landschaftselemente aufweist. Auf den lehmigen bis sandigen Grundmoränenbereichen liegen ausgedehnte Ackerflächen, vereinzelt treten kleine bis mittelgroße Waldgebiete auf. Für die durch Waldmeliorationen entwässerten Bruch- und Moorwälder wird z. B. die Wiederherstellung der Lebensqualität gefordert. Der Landschaftsraum verfügt weiterhin über zahlreiche Sölle und kleine Fließgewässer sowie wenige Seen.

Die B 96 stellt eine Zerschneidungsachse für die Wertigkeit von unzerschnittenen Freiräumen dar.

Für das Plangebiet selbst werden keine Ziele bzw. Anforderungen an die Raumordnung dargestellt. Der Strelasund besitzt dagegen eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes. Gleiches gilt für die sich südwestlich an Stralsund anschließenden Bereiche, die auch den Borgwallsee, Pütter See und die Barthe sowie den Krummenhagener See, die zu Natura-2000-Gebieten zählen, umfassen, und teilweise als Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen gekennzeichnet sind.

Nach Naturräumlicher Gliederung gehört das Stadtgebiet von Stralsund innerhalb der Vorpommerschen Lehmplatten als Großlandschaft zur Landschaftseinheit der Lehmplatten nördlich der Peene in der der Strelasund eine eigene Landschaftseinheit bildet.

Das Gebiet um Stralsund, insbesondere der Strelasund, zählt zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.

1.4.8 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) 2009¹⁸ fortgeschrieben. Im GLRP werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Gemäß der entsprechenden Karte im GLRP sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume vorhanden. Es wird als Siedlungsfläche dargestellt.

Das Gebiet und die umliegende Bebauung übernehmen in der Biotopverbundplanung keine Funktionen.

Weiterhin gilt das Plangebiet nicht als Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen.

18 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrp_vp_download.htm, Internetzugriff 30.11.2021

1.4.9 Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Im Landschaftsplan der Stadt Stralsund¹⁹ sind die Gleisanlagen und die Fläche zwischen den Gleisanlagen zusammengefasst mit einer zusammenhängenden Flächensignatur als Baufläche, Bahnanlage sowie Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Alle anderen Flächen sind als Allgemeine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) eingestuft. Als „Parkanlagen“ werden Flächen dargestellt, die parkartig angelegt sind oder neu angelegt werden sollen, um Freiflächendefizite ausgleichen zu können.

Das Gebiet ist westlich durch das Gewässer 6 („Hoher Graben“) begrenzt.

Die Darstellung des Landschaftsplanes für das Plangebiet soll analog und parallel zum Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsziele angepasst werden. Das Gebiet soll zukünftig als Baufläche dargestellt werden.

1.4.10 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stralsund (Stand 1996) stellt für den Bereich zwischen der Straße „Am Hohen Graben“, der B 96 und dem Bahnweg auf der östlichen Hälfte des Plangebietes Bahnanlagen und auf der westlichen Hälfte Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan kann nicht ohne eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend der neuen Planungsziele entwickelt werden. Der Bereich soll zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt werden.

1.4.11 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)²⁰

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) stellt eine räumlich integrierte, akteurs- und ressortübergreifende Strategie für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Im ISEK ist das Plangebiet als „übriges Stadtgebiet Tribseer“ eingestuft, westliche Bereiche werden dem „Stadtgebiet Lüssower Berg“ zugeordnet. Beide Gebiete verfügen über einen räumlich-punktuellen Handlungsbedarf. Für das Plangebiet werden keine Maßnahmen vorgeschlagen. Im näheren Umfeld wird der östlich liegende Bauhof als Maßnahme im Handlungsfeld Natur, Wohnumfeld und Grünvernetzung dargestellt.

1.4.12 Planfeststellung

Im Zusammenhang mit der Planung der neuen Bundesstraße B 96 wurden innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung gem. § 15 BNatSchG festgesetzt. Diese Flächen sind als planfestgestellt einzustufen. Es handelt sich dabei um eine ca. 1.850 m² große Fläche unmittelbar an der B 96. Die Fläche war „nach Abschluss der Bauarbeiten als Ausgleichsfläche bestimmt“ worden. Hier sollte eine Sukzession erfolgen.

19 Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Amt für Liegenschaften und Bau, Stralsund.

20 Hansestadt Stralsund (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2. Fortschreibung, Stralsund.

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Die Fläche ist Teil einer Komplexmaßnahme nach Straßenbaurecht. Die Genehmigung des Eingriffs (Planfeststellung) erfolgte am 30.04.1998.

Da sich die Komplexmaßnahme teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert, wird für diese sich überlagernde Fläche ein Flächentausch angestrebt und im weiteren Planungsverlauf konkretisiert. Ziel ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Kompensationsziels.

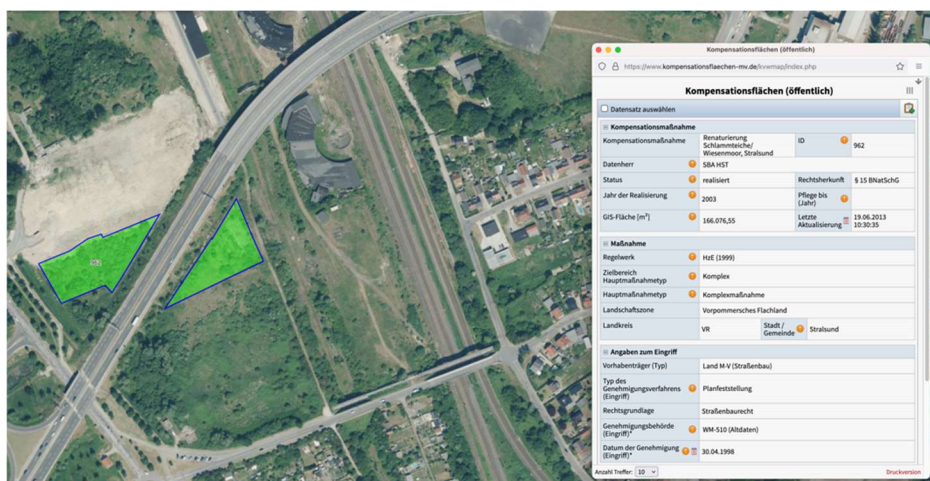


Abb. 3: Auszug aus dem Kompensations- und Ökokontoverzeichnis M-V

1.5 Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt, wobei der östliche Teilbereich im Stadtgebiet Tribseer (Stadtteil Tribseer Vorstadt) und der westliche Teilbereich im Stadtgebiet Lüssower Berg (Stadtteil Am Umspannwerk) liegt. Der Geltungsbereich befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung vom Ufer des Strelasunds. Zwischen dem Plangebiet und dem Hafen befinden sich die Flächen der Regionalen Wasserversorgung und das Werft-Gebiet. Das Umfeld wird hingegen durch mehrere Kleingartenanlagen geprägt. In östlicher Richtung grenzen die Bahntrasse der Fernverkehrszüge und daran anschließend Wohngebiete an, die Richtung Hafen in Industrie- und Gewerbeflächen übergehen. Nördlich befindet sich eine Bahnbrache mit insgesamt drei stillgelegten Lokschuppen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Vorpommerschen Lehmplatten und der Landschaftseinheit der Lehmplatten nördlich der Peene²¹. Das Peenetal bildet den nördlichen Abschluss des Naturraums. Das Stadtgebiet ist vom Strelasund, einem inneren See-gewässer der Arkonasee, durchzogen. Die Großlandschaft besteht aus relativ ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatten, mit reicheren Böden, die eine intensive Landwirtschaft ermöglichen. Schmelzwasserrinnen mit eingebetteten Flusstalmooren, durchziehen die flachen Platten. Solche kleinteiligen Landschaftsgliederungen durchziehen das Stadtgebiet von Stralsund (z.B. der Kleine Frankenteich und der Moorteich), die seit der Hansezeit teilweise als Stadtbefestigung dienen.

1.6 Historische Entwicklung des Standortes

Aus historischen Luftbildern und topographischen Karten (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) ist zu entnehmen, wie sich die Flächennutzung im Geltungsbereich und seinem Umfeld entwickelt hat. Die Nähe zu ehemaligen Versorgungsanlagen und wesentlichen Verkehrs-Infrastrukturen (Bahn, Straße) hat das Plangebiet maßgeblich geprägt.

Der topographischen Karte von 1980 ist die Lage der Greifswalder Chaussee (ehem. „Straße der Befreiung“) zur Orientierung zu entnehmen, die damals die Bundesstraße 96 war und heute eine der Hauptverbindungen in die Altstadt ist. Unmittelbar westlich der Greifswalder Chaussee lag das Gelände des Gaswerks. Das Bahngelände und Plangebiet bildeten zu diesem Zeitpunkt noch eine zusammenhängende Fläche. Die historischen Lokschuppen sind in der topographischen Karte enthalten und an ihrer markanten Form erkennbar. Die südlich angrenzenden Kleingärten sind bereits als Grünflächen dargestellt.



Abb. 4: Topographische Karte von 1980 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Auf dem Luftbild von 1991 ist eine intensive Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes zu erkennen. Die Fläche südlich des Lokschuppens diente als Lagerplatz sowie als Wartungs- und Instandsetzungsbereich mit Gleisen, die zwischenzeitlich bis auf wenige Fundamentreste abgeräumt wurden. Auch die Gleise westlich der Lokschuppen waren in Nutzung. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wurde weniger intensiv genutzt. Zu erkennen sind Lagerplätze mit unterschiedlichem Material. Der größte Flächenanteil war aber mit niedriger Vegetation (wenig Gehölze) bewachsen und wurde abgesehen von einer Zufahrt zum nördlicheren Lager nicht anderweitig genutzt.

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“



Abb. 5: Luftbild 1991 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Im folgenden Luftbild von 2003 ist die 2001 neu gebaute B 96 zu erkennen, die 2004 in Betrieb genommen wurde. Sie zerschneidet das Bahngelände und das Gelände des Heizwerks, welches zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Betrieb war. Die Lagerflächen im westlichen Teilbereich des Plangebietes sind nicht mehr vorhanden und eine intensive Nutzung dieses Bereichs ist nicht zu erkennen. Der Graben westlich des Gebietes ist ausgebaut worden und eine wassergefüllte Geländesenke ist im westlichen Bereich zu erkennen.

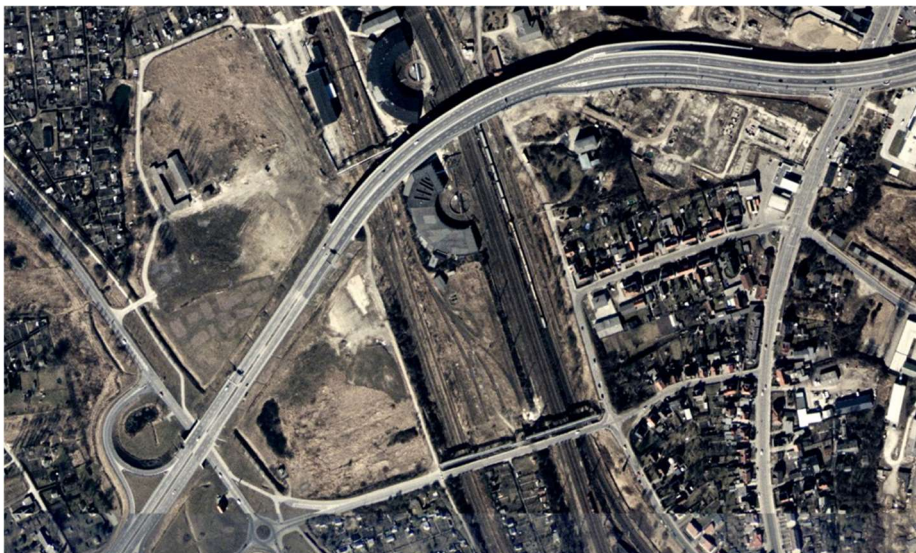


Abb. 6: Luftbild 2003 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Bis zum Jahr 2015 verblieb die Nutzungs- und Baustruktur weitgehend vergleichbar erhalten. Die Fläche unterlag zunehmend der Sukzession. Entlang der westlichen Gleisanlage haben sich auf beiden Seiten lineare Gehölze und um die vernässte Geländesenke eine Gehölzgruppe entwickelt.



Abb. 7: Luftbild 2015 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Im aktuellen Luftbild (April 2019) sind die Nutzungsstrukturen des Plangebietes im Vergleich zu 2015 unverändert. Die Sukzession ist weiter fortgeschritten. Der Gehölzbestand ist dichter geworden und hat sich weiter im Plangebiet ausgebreitet (siehe folgendes Luftbild).



Abb. 8: aktuelles Luftbild 2019 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.

2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Eine Wohnnutzung findet auf dem Gelände selber nicht statt. Das nächstliegende zusammenhängende Wohngebiet befindet sich östlich der Straße Bahnweg angrenzend an den Geltungsbereich.

Erholung

Eine Erholungsnutzung findet im Gebiet nicht statt. Die auf einem Damm liegende bzw. als Brücke nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Bundesstraße B 96 wirkt im Moment weitgehend ungehindert durch Schallschutz in das Plangebiet hinein.

Südlich der B 96 und der Feldstraße liegen die Flächen der Kleingartenvereine „Am Hohen Graben e.V.“ und des südlich daran anschließenden Vereins „Morgenröte e.V.“, dessen Gärten bis an den Voigdehäger Weg reichen. Beide Anlagen zeichnen sich durch ihre periphere Lage aus und sind Teil des Grünzugs entlang der Bahnstrecke.

Beide Kleingartenanlagen sind im FNP dargestellt und damit als Flächennutzung gesichert.

Die nächstliegenden fuß- und radläufigen Unterquerungen in Richtung Innenstadt sind der Bahnweg und die Greifswalder Chaussee.

Verkehr / Lärm

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)²² gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 96 an. Demzufolge liegt der Geltungsbereich im breiten Verlärmsband der Bundesstraße.

Nach EG-Umgebungslärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet.

Gemäß der Lärmkartierung²³ des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag LDEN) strahlt der Lärm der B 96 südlich fast über den gesamten Planungsraum hinweg. Bis auf den Bereich im Südosten sind am Tag im Geltungsbereich Wert zwischen 55 - 60 dB(A) anzunehmen. Im trassennahen Bereich steigen die Werte auf 60 bis 65 dB(A) und im nordwestlichen Bereich des Geltungsraums auf 65 bis 70 dB(A) an.

Nachts liegen die Werte bei 55 bis 60 dB(A) im trassennahen und 50 bis 55 dB(A) im trassenferneren Bereich. Im südöstlichen Bereich ist keine Belastung durch Lärm der B 96 zu erwarten.

Nur im Bereich der Bahnüberquerungen (auch ehemalige Trassen) gibt es beiderseits transparente Lärmschutzwände (Höhe ca. 3m).

22 <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

23 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

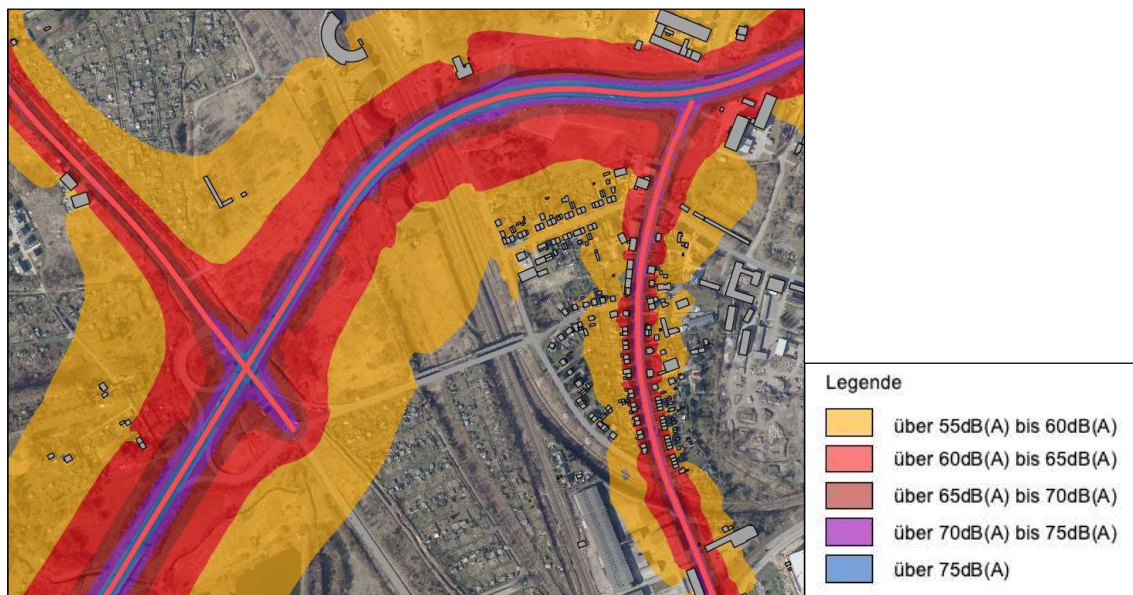


Abb. 9: Auszug Lärmkartierung (LUNG 2017)

Für die Hauptschienenstrecken der Deutschen Bahn AG werden vom Eisenbahn Bundesamt (EBA)²⁴ vergleichbare Lärmkartierungen durchgeführt. Schienenstrecken privater Betreiber werden nicht kartiert. Untersucht werden Strecken innerhalb von Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr.

Die in diesem Sinne berichtspflichtige Schienenstrecke verläuft unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend (siehe folgende Abbildung).

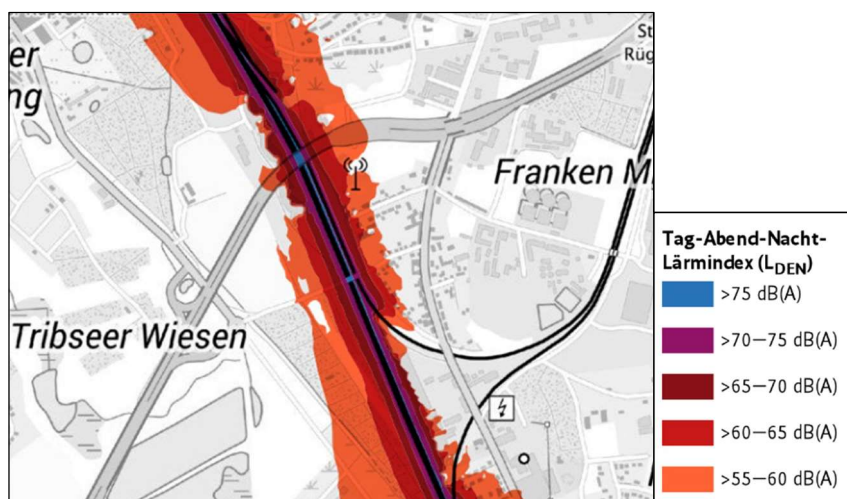


Abb. 10: Auszug Lärmkartierung (EBA 2018)

24 Eisenbahn Bundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005²⁵ zusammengestellt. Hier werden für Gewerbegebiete Richtwerte von 65 dB(A) Tag und 55 dB(A) Nacht angegeben. Demnach gehören die bundesstraßen- und schienennahen Bereiche zu den lärmbelasteten Gebieten.

Ein schalltechnisches Gutachten wird erarbeitet. Die Ergebnisse werden ergänzt, wenn sie vorliegen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Tiere

Für das Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzfachliches Gutachten²⁶ angefertigt (Untersuchungsprogramm vgl. Kap. Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung).

2.2.2 Pflanzen und Biotope

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgte im Anfang April 2022 eine erste Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern²⁷ und einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen die Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind. Die Erhebung soll im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben werden, um verschiedene Aspekte der Vegetationsentwicklung erfassen zu können.

Der Untersuchungsraum ist im Wesentlichen durch die umgebenden teilweise auf Dämmen und Einschnitten verlaufenden Verkehrstrassen begrenzt, die eine starke Barrierenwirkung haben. Der Betrachtungsbereich (Geltungsbereich und Wirkungsbereich I) wird im Norden durch den Rügenzubringer (B 96) und im Osten durch die Bahntrasse begrenzt. Der südliche Betrachtungsbereich wird für den indirekten Wirkungsbereich ca. 50 m südlich der Feldstraße in das Kleingartengebiet hinein ausgedehnt. Die westliche Abgrenzung bildet ebenfalls die Feldstraße, um den „Großen Graben“ in die Betrachtung einbeziehen zu können.

Beim Geltungsbereich handelt es sich komplett um ungenutzte, ruderal geprägte Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen. Dabei gehört ein Teilbereich unmittelbar zum früheren Bahngelände. Hier befindet sich in einem bis zu 5 m tiefen Einschnitt eine alte Gleisstrasse, von der der Schotterunterbau und teilweise auch Schwellen noch vorhanden sind. Eine Nutzung findet seit ca. 20 Jahren nicht mehr statt, so dass eine Sukzession beginnen konnte. Die Gehölze waren wahrscheinlich auch bereits vor dem Brachfallen vorhanden. Standörtlich liegen hier durch den Schotterunterbau und die Bahnböschungen eher trockene Verhältnisse vor. Der Bereich zwischen Lokschuppen und Feldstraße ist weitge-

25 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

26 Erarbeitung durch Herrn Jens Berg für die Saison 2022.

27 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

hend eben und unterlag früher als Wartungs- und Lagerfläche auch der Bahnnutzung. Ehemalige Wartungseinrichtungen und sonstige Einbauten sind im Gelände noch vorhanden. Die Lokschuppen liegen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs.

Am Damm der B 96 befindet sich eine planfestgestellte Kompensationsmaßnahme des Bundes.

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist heute ebenfalls ruderal geprägt. Die Fläche gehörte zum weiteren Betriebsgelände des ehemaligen Heizwerks. Dieser Zusammenhang ist seit dem Bau des Rügenzubringers nicht mehr erkennbar. Hier haben sich Lagerflächen befunden. Auf einer Teilfläche, bestehend aus den Flurstücken 14/1, 15/1, 15/5, 16/4 und 16/13 der Flur 53 Gemarkung Stralsund, hat das Straßenbauamt Stralsund eine Straßenmeisterei errichtet.

Die Geländetopographie ist mit einem deutlichen Gefälle in westliche Richtung ausgeprägt. In einer Geländevertiefung außerhalb des Geltungsbereichs hat sich in einer Geländesenke ein Kleingewässer mit umgebendem Gehölzsaum entwickelt.

Entlang des südlichen Randes verläuft eine aufgeständerte Fernwärmeleitung. Im Biotopplan werden die Biotope unter dieser Leitung dargestellt, nicht die Leitung selber.

Gehölze

Für den Baumbestand wurde eine Vermessung durchgeführt. Der Bestand ist vermutlich auch während der Nutzungsphase schon vorhanden gewesen und teilweise auch nach der Nutzungsaufgabe aufgekommen. Nur wenige Bäume unterliegen dem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG MV, weil sie den Stammumfang von 1 m erreichen. Es geht dabei um jeweils zwei mehrstämmige Weiden (*Salix caprea*) und einen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Zwei Kirschkpflaumen (*Prunus cerasifera*) erreichen zwar auch das Schutzmaß, sind als Obstgehölze aber nicht geschützt. Daraus ergeben sich drei gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Bäume (vgl. Baumkataster im Anhang).

Die meisten der durch den Vermesser aufgenommenen Bäume überschreiten aber die Grenze von 0,50 m vom jüngeren zu älterem Einzelbaum gemäß Kartieranleitung. Der Bestand ist sehr heterogen und setzt sich aus sehr vielen verschiedenen Gehölzarten zusammen. Dominante und markante Einzelbäume befinden sich nicht im Bestand.

Außerhalb des Geltungsbereichs steht entlang des Hohen Grabens eine nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe mit Spitzahorn (*Acer platanoides*). Diese Reihe war ursprünglich entlang eines Fuß- und Radweges parallel zum Großen Graben gepflanzt worden. Eine Funktion hat der Weg nicht mehr, da der Weg wegen des Baus des Rügenzubringers verlegt werden musste.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen. Dabei lassen sich die ehemaligen Bahnflächen von den anderen Flächen unterscheiden. Die innerhalb dieser Bereiche gepflanzten oder aufgewachsenen Gehölze werden dementsprechend als Siedlungsgehölze eingestuft. Sie bilden z.B. entlang der Bahnböschungen flächige Siedlungsgehölze. Sie bilden teilweise undurchdringliche Gebüsche aus Weißdorn (*Crataegus* sp.)²⁸, Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Hunds-Rose (Ro-

28 „eingrifflicher“ (*monogyna*) und „zweigrifflicher“ (*laevigata*) wurden nicht unterschieden

sa canina), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Brombeeren (*Rubus spec. div.*). In der Krautschicht begleiten die Arten aus den umgebenden Ruderalfluren. Es wurden im Bereich entlang der Bahn und um die Lokschuppen gelegentlich auch Flieder (*Syringa vulgaris*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) festgestellt, die vermutlich in der früheren Nutzungsphase gepflanzt wurden. Da aber eindeutig die heimischen Gehölze dominieren sind sie als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) einzustufen. Der Weißdorn entwickelt sich in diesen Beständen teilweise baumartig. Außerdem sind unregelmäßig Süßkirschen innerhalb dieser Gehölze aufgewachsen. Sie werden aber trotzdem dem Gebüsch zugeordnet, weil die dominierenden Arten als „Sträucher“ bezeichnet werden.

Diese Lebensraumstrukturen setzen sich unmittelbar südlich der Feldstraße in der Verlängerung der ehemaligen Gleistrasse außerhalb des Geltungsbereichs fort. Hier befinden sich vergleichbare Biotoptypen.

Stillgewässer

Unmittelbar am Hohen Graben befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einer vernässten Geländesenke ein kleines, nährstoffreiches Stillgewässer (SEV), das von einem standorttypischen Gehölzsaum umgeben ist (VSX). Ein direkter Überlauf zum benachbarten Fließgewässer Hoher Graben war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht erkennbar.

Im Luftbild von 2003 ist die Geländesenke noch als offene Wasserfläche erkennbar. Der Gehölzbestand ist demnach erst ca. 20 Jahre alt.

Wegen der starken Beschattung ist keine ausgeprägte Röhricht- oder Wasservegetation vorhanden.

Im Gehölzsaum kommen typischerweise Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Grau-Weide (*S. cinerea*) und Bruch-Weide (*Salix fragilis*) vor. Vereinzelt Grauerlen (*Alnus incana*) wurden wahrscheinlich gepflanzt. Sie sind zwar nicht heimisch, führen aber nicht zu einer anderen Einstufung. Der Bestand ist als naturnahes Stillgewässer mit standorttypischem Gehölzsaum gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt.

Fließgewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs und seines unmittelbaren Umfeldes wurden Gräben zur Entwässerung angelegt, die teilweise trocken gefallen (FGY) oder überwiegend verbaut (FGU) sind. Durch eine spezifische Vegetation sind sie nicht gekennzeichnet. Der „Hohe Graben“ außerhalb des Geltungsbereichs wurde als „geschädigter Bach“ (FBG) eingestuft. Das Gewässer ist einerseits stark ausgebaut, bildet aber in der Vegetationszeit naturnähere Vegetationsstrukturen mit Schilf (*Phragmites australis*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*).

Der Ausbauzustand und die intensive Pflege führen zu einem vegetationsarmen Erscheinungsbild.

Ruderalfluren

Größte Ausdehnung haben in allen Bereichen des Geltungsbereichs und im Wirkungsbereich flächig oder als Randstreifen z. B. entlang der Straßen und Wege ruderale Gras- und Staudenfluren als Brachestadium. Dabei kommen auf den frischen bis trockenen Mineralstandorten dieses mehrjährigen Vegetationstyps (RHU) folgende Arten vor: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Graukresse (Ber-

teroa incana), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Quecke (*Elymus repens*).

In den fortgeschrittenen, mehrjährig entwickelten Beständen lassen sich die Dominanzbestände mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) als ruderaler Kriechrasen (RHK) und die Neophyten-Staudenflur (RHN) mit Goldrute (*Solidago canadensis*) unterscheiden. Neben den jeweils in den Beständen dominierenden Arten kommen vereinzelt in den Flächen folgende Arten vor: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*) sowie Quecke (*Elymus repens*) vor. In der mehrjährigen Entwicklungszeit kommen zunächst kleinflächig Brombeeren (*Rubus spec.*) auf, die aber schnell dichte Matten ausbilden kann und alle anderen Arten verdrängt.

Der Geltungsbereich ist vollständig als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen. Der Bereich ist im Plan (siehe Anhang) durch eine Schraffur gekennzeichnet.

In der ehemaligen Bahnfläche befinden sich noch der alte Gleisschotter und teilweise Schwellen. Die Flächen sind durch überlagernde Schraffuren markiert. Die unbefestigten Fahrspuren innerhalb des ehemaligen Bahngeländes sind als niedrigwüchsige, ruderale Trittlur (RTT) ausgeprägt. Die im Gelände verbliebenen technischen Einbauten sind als Betonflächen und Fundamente dargestellt.

Das Plangebiet ist von zahlreichen Verkehrsstrassen umgeben: Bahntrasse (OVE), Bundesstraße 96 (OVB) und die Feldstraße (OVL). Südlich der Feldstraße erstreckt sich eine ausgedehnte strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR).

Tabelle 1 listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich (im Wirkbereich) vorkommenden Biotoptypen²⁹ auf:

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG MV
	B	Feldgehölze, Alleen und Baumreihen	
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum (BHD > 50cm)	(§ 18 ab 100cm BHD)
2.7.2	BBJ	jüngerer Einzelbaum (BHD < 50cm)	
	F	Fließgewässer	
4.3.3	FBG	geschädigter Bach	
4.5.4	FGY	Graben trocken gefallen, oder nur zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	
4.5.5	FGU	Graben, überwiegend verbaut	
	S	Stillgewässer	
5.4.5	SEV	nährstoffreiches Stillgewässer	§ 20
		Ufer, Moore und Sümpfe	
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden	§ 20

29 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Gebieten und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow.

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG MV
		Gewässern	
	R	Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	
10.1.6	RHN	Neophyten-Staudenflur	
10.2.1	RTT	Ruderales Trittflur	
	P	Grünanlagen der Siedlungsgebiete	
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	
13.3.4	PEU	Unversiegelte Freifläche (Spontanvegetation)	
13.7.1	PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	
13.8.2	PER	Artenarmer Zierrasen	
	O	Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen	
14.7.1	OVD	Rad- und Fußweg, teilversiegelt	
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	
14.7.5	OVL	Straße	
14.7.6	OVB	Bundesstraße	
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	
14.7.1 0	OVE	Bahn/ Gleisanlage	
14.7.1 1	OVN	Bahn-Nebengebäude	
14.11. 3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
		Sonstige Darstellungen	
		Betonflächen (Wege-, Hof- und Platzflächen)	
		Gebäudeflächen	
		Schotter und Schwellen der alten Gleiskörper	

Tab. 1: Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

Geschützte Biotope

Außerhalb des Geltungsbereichs kommt im erweiterten Wirkungsbereich in einer vernässten Geländesenke ein kleines, naturnahes Stillgewässer mit standorttypischem Gehölzsaum vor, die gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt sind.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Diese Ausführungen werden im weiteren Verfahren ggf. fortgeschrieben.

Geschützte Bäume

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es in Stralsund nicht.³⁰ Bei Baumbeständen muss daher geprüft werden, ob der Bestand gemäß § 18 oder § 19 NatSchAG M-V (vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V)) geschützt ist. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m).

Baumreihen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt, wenn sie gleichaltrig und gleichartig sind und mindestens drei Stück auf 100 m zusammenstehen, sofern sie Straßen und Wege begleiten.³¹ Dieses ist für eine Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) am Hohen Graben der Fall.

Der Baumbestand ist zum Teil Bestandteil der Biotope und dann entsprechend im Biotopzusammenhang nach § 20 NatSchAG MV geschützt. Für die einzeln stehenden Bäume und Bäume in Flächen der Siedlungsgehölze mit einem Stammumfang von über 1,00 m in 1,30 m Höhe ist der Schutz gemäß § 18 NatSchAG MV zu berücksichtigen.

Ein Baumkataster für die vermessenen Bäume innerhalb des Geltungsbereichs und seines unmittelbaren Umfeldes befindet sich im Anhang.

2.2.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z.B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Auf den Flächen des Plangebiets dominieren Ruderalfluren. Aus der ehemaligen Nutzung sind lineare Gehölze verblieben bzw. entstanden. In der Fläche kommen weiterhin einzelne Gehölze auf.

30 Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. März 2004.

31 Gemäß Alleenerlass (AlErl M-V) – Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (VV Meck,-Vorp. Gl. Nr. 791-16).

2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Strelasund ist in einem Abstand von ca. 300 Metern vom Hafen und ca. 1.400 m vom Plangebiet als europäisches Vogelschutzgebiet gemeldet: Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE 1747-402).

Gleichzeitig ist der Gewässerlebensraum in größerem Abstand (ca. 3.300 m) als FFH-Gebiet gemeldet (Managementplan liegt vor): Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom (DE 1747-301).

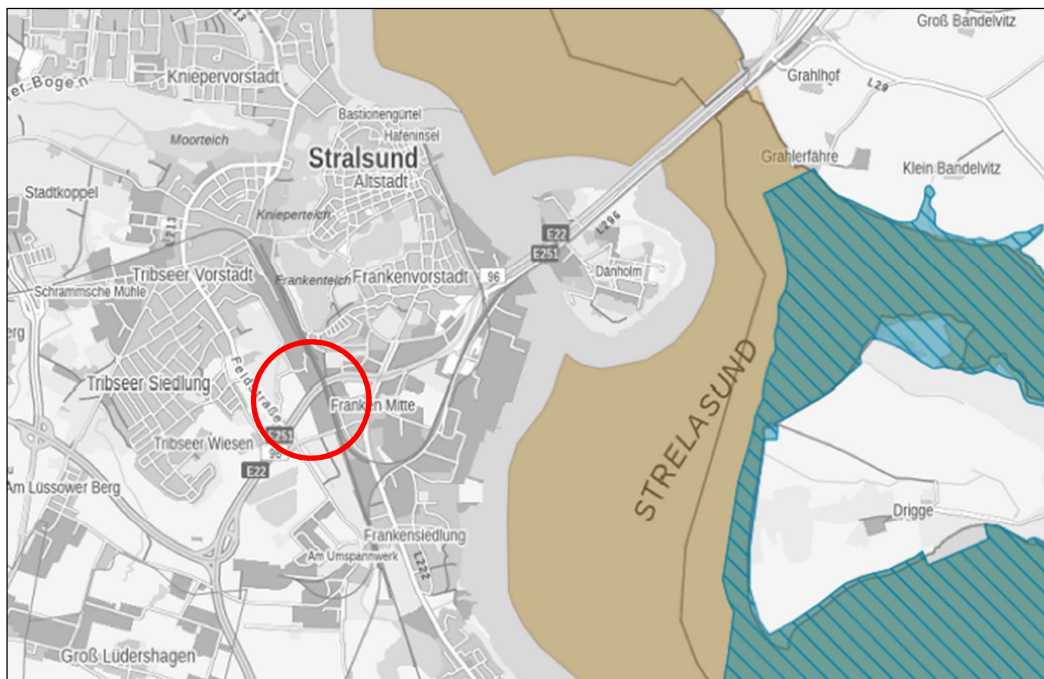


Abb. 11: Auszug FFH- und SPA-Gebiet (Plangebiet markiert, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern)

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund (Nr. L 126) mit den Frankenteichen reicht ca. bis auf 440 m Entfernung nördlich an das Plangebiet heran.

Zum Frankenteich nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchG MV mit einer Breite von 50 m. In diesen 50 m dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Schutzstreifens in einer Entfernung von ca. 170 m zu den südwestlich liegenden Standgewässern sowie ca. 490 m zum Frankenteich.

Wasserschutzgebiete (WSG) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die Zone III des WSG Andershof liegt ca. 930 m entfernt in südlicher Richtung.

2.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich ist insgesamt inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 4,6 ha groß. Eine Bestandsbebauung bzw. vorhandene, großflächig versiegelte Flächen gibt es nicht. Aus historischen Luftbildern und topografischen Karten (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) ist zu entnehmen, wie die Fläche früher genutzt bzw. bebaut und durch verschiedene Nutzungen charakterisiert war (vgl. Kapitel 5.2.2).

2.5 Schutzgut Boden

Gemäß Geologischer Karte (GK 50, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) sind der Bereich der Altstadt, des Hafens und der Werft sowie der Gleisanlagen, Lokschuppen und die Flächen südlich dieser durch anthropogene Aufschüttungen charakterisiert, d.h. in diesen Bereichen wurde die Bodenoberfläche künstlich erhöht. Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an diese Gebiete. Die östliche Hälfte des Plangebietes besteht aus Geschiebemergel der Grundmoränen, der sich nach Süden fortsetzt und in der westlichen Hälfte des Gebietes durch Anmoor (Moorerden) aus dem Holozän überlagert wird.

Für das Plangebiet liegen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Bohrprofile von 1995 vor, die über das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern abgerufen werden können. Die Geländeoberfläche der Bohrungen wurde zum damaligen Zeitpunkt mit 8,63 m bis 14,9 m ü. NN angegeben. In den westlichen Bereichen herrschen demnach unterschiedliche Sande vor, die von Geschiebemergel in unterschiedlicher Höhe unterlagert werden. Digitale Schichtenverzeichnisse für die östliche Hälfte stehen im Kartenportal nicht zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Baugrund- und Bodenuntersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

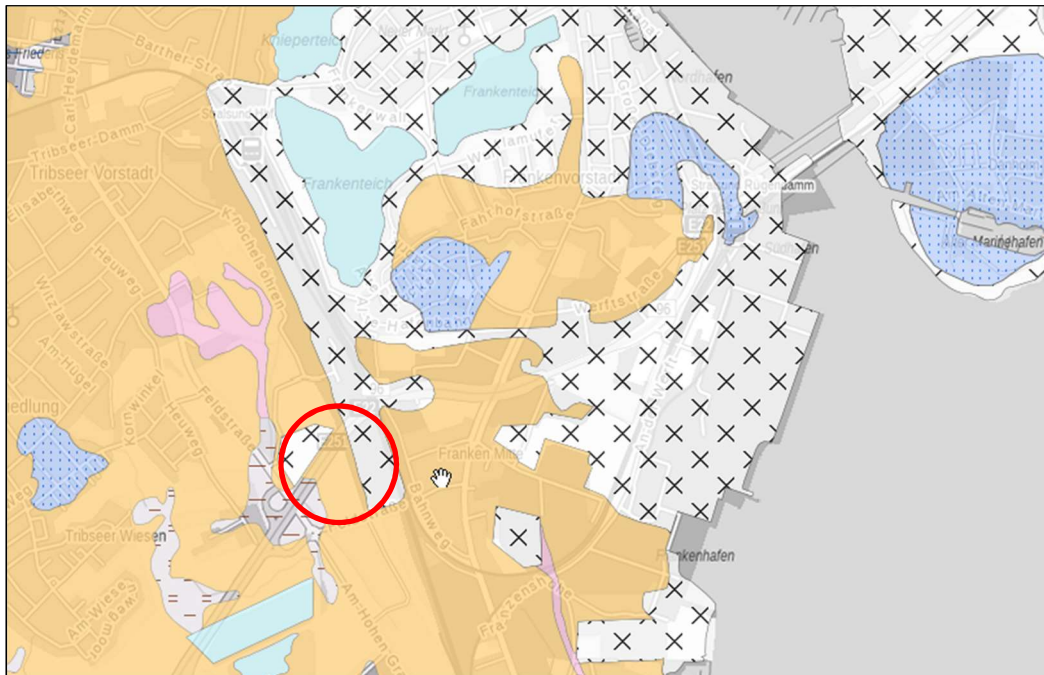


Abb. 12: Auszug Geologische Karte (GK 50) Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.6 Schutzgut Wasser

Gewässer

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

Natürlicherweise ist der Standort aufgrund der Bodenverhältnisse durch Grund- und Stauwasser geprägt. Das Kartenportal Umwelt M-V stellt einen vergleichsweise großen Flurabstand von > 10 m dar, der in Richtung Hafen auf unter 2 m abfällt. Die Grundwasserhöhen gleichen liegen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen 7 m im Osten und steigen zum Westen auf 9 m.

Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Baugrundgutachtens ergänzt.

Die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich beträgt lt. Kartenportal Umwelt M-V mehr als 250 mm/a. Südlich an den Geltungsbereich anschließend sinkt die Grundwasserneubildung ab dem Kreisverkehr und der Kreuzung der Feldstraße und Am Hohen Graben auf ca. 230 mm/a.

Der Hohe Graben ist ein Fließgewässer, das ca. 50 m westlich des Vorhabengebietes verläuft. Der Graben durchfließt Bauernteich und Voigdehäger Teich bevor er in den Großen Frankenteich mündet.

Der Hohe Graben ist ein gemäß WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Nr. NVPK 0800), dessen ökologischer Zustand und Potenzial schlecht sind. Er ist stark begradigt, ausgebaut und degradiert. Mehrere Bauwerke und massive Verrohrungen unterbrechen seine ökologische Durchgängigkeit. Der Anteil künstlicher Gewässerabschnitte beträgt mehr als 50 % an seiner Gesamtlänge, wodurch der Hohe Graben als künstlich eingestuft wird.³²

Auch das Grundwasser ist in einem chemisch und mengenmäßig schlechten Zustand (Grundwasserkörper Stralsund WP_KO_4_16). Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt.³³

Hochwasserrisiko

Am 23. Oktober 2007 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet und 2009 in deutsches Recht umgesetzt. Das Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement in Hochwasserrisikogebieten.

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach HWRM-RL dargestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extremereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen). Hochwasser

32 LUNG M-V: WRRL Wasserkörper-Steckbrief NVPK-0800

33 Bundesamt für Gewässerkunde 2016: Wasserkörpersteckbrief Grundwasserkörper 2. Bewirtschaftungsplan WP_KO_4_16

mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis) erreichen das Plangebiet ebenfalls nicht.

Das Bemessungshochwasser (BHW) zur Ermittlung des Risikos bzw. des Bedarfs für Schutzmaßnahmen wird für den Strelasund in Stralsund mit 2,60 m NHN angegeben.³⁴ Die Geländehöhen liegen bei mindestens 9 m bis 10 m ü. NHN und damit deutlich oberhalb des Gefahrenbereichs.

2.7 Schutzgut Klima

Das Klima ist lagebedingt ozeanisch geprägt. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10-30 km nachweisbar. Der Wasserkörper der Ostsee wirkt temperaturlausgleichend, führt zu einer höheren Luftfeuchte und stärkerer Windexposition.³⁵ Die vorgelagerte Landmasse Rügens führt in Verbindung mit dem Strelasund zu stärkerer Verwirbelung und gleichzeitig Düseneffekten im Strelasund.

Im unmittelbaren Küstenstreifen wird das lokale Klima zusätzlich durch die Land-Seewind-Zirkulation beeinflusst, die durch Druckausgleich zwischen dem Land und großen Wasserkörpern entsteht. Dieser lokale Seewind kann sich bis zu 20 km landeinwärts auswirken. Die Effekte wären an einer Außenküste stärker ausgeprägt. Durch die Binnenlage vermischen sich hier verschiedene klimatische Einflüsse. Der Bereich Strelasund wird dem westlichen Küstenklima zugerechnet. Im Vergleich zum östlichen Küstenklima ist das westliche Küstenklima weniger kontinental geprägt. Temperaturamplituden, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung sind geringer.³⁶

Die Jahresmitteltemperatur in Stralsund liegt bei 9,5°C, der Jahresniederschlag bei ca. 726 mm³⁷. Das Gebiet kann daher gemäß GLRP VG (2009) als niederschlagsbegünstigt bezeichnet werden.

2.8 Schutzgut Luft

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.³⁸

In ca. 2,5 km Entfernung befindet sich die Messstation Knieperdamm nördlich der Altstadt, die die städtische und verkehrsnah Situation abbildet.

Für die wesentlichen Parameter Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden aktuell und innerhalb der letzten vier Jahre keine Überschreitungen der Grenzwerte gemeldet. Im Jahresmittel dürfen die Feinstaub- und die NO₂-Konzentration von 40 µg/m³ nicht

34 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (o.J.): Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

35 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009.

36 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010) Stralsund

37 Climate-Data.org

38 <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

überschritten werden. Der 24-Stunden-Grenzwert der PM₁₀-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

Im südöstlichen Umfeld des Plangebietes gibt es einen Emittenten (Emissionskataster), der Emissionserklärungspflichtige Anlagen gemäß 11. BImSchV betreibt (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern), die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund an der Bauhofstraße in ca. 525 m Entfernung.

Die Werft (Blockheizkraftwerk) und die Ostsee-Strahl-Zentrum GmbH & Co KG (Strahl- und Beschichtungsanlage) sind ebenfalls Emittenten, liegen jedoch am Hafen ca. 1,3 und 1,5 km entfernt.

2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Geländere relief im Plangebiet ist aufgrund früherer Nutzungen bewegt und Höhenunterschiede sind deutlich ausgeprägt. Von Osten nach Westen findet ein Gelände-Anstieg von 9,4 m NHN auf 14 m NHN statt. Das Niveau der Gleistrassen des Bahngeländes liegt auf ca. 9,00 m NHN. In der Mitte des Geltungsbereichs befinden sich die Überreste eines alten Bahndamms, der von 16,9 m NHN an der Feldstraße zum Norden an der B 96 auf 9,8 m NHN abfällt. Die Feldstraße hat im Bereich der Querung mit der genutzten Bahntrasse eine größte Geländehöhe von ca. 18,60 m NHN.

Das Plangebiet ist derzeit als Brachfläche mit Ruderalstrukturen sowie einem Gehölzbestand bewachsen, der nach der Nutzungsaufgabe neu aufgewachsen bzw. aus früheren Nutzungsphasen verblieben ist.

Der Geltungsbereich ist großräumig durch die Kleingärten und Wohngebiete im Osten und Süden sowie die nördlich anschließenden Brachflächen und die B 96 geprägt, die in Damm-lage geführt wird und stark in das Gebiet hineinwirkt.

An der Greifswalder Chaussee stehen noch die 2- bis 4-geschossigen Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerks. Die Gasometer wurden bereits vor längerer Zeit abgebaut.

Nördlich des Geltungsbereichs und südlich an der B 96 befindet sich einer von drei alten Lokschruppen des heute stillgelegten Teils des Bahnbetriebswerks. Die übrigen zwei Schruppen befinden sich nördlich der B 96. Eine Nutzung der Lokschruppen findet aktuell nicht statt.

Die Werft mit der Schiffbauhalle (74 m Höhe, Werksangaben) und dem Verwaltungsbau gehören zu den höchsten Gebäuden im weiteren Umfeld und sind vom Plangebiet aus sichtbar.

2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich gibt es nach aktueller Denkmalliste³⁹ keine Denkmäler.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind die Lokschruppen I, II und III mit den dazugehörigen Drehscheiben auf dem Bahnbetriebswerk nördlich und angrenzend an das Untersuchungsgebiet.

Für die Altstadt besteht ein ausgedehnter Denkmalschutz bereits seit 1962. Seit 1999 steht die Altstadt über eine Denkmalbereichsverordnung unter Schutz.⁴⁰ Im Jahr 2002 sind die

39 Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Korrekturfassung vom 16.02.2021), Stralsund.

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

beiden Altstädte von Stralsund und Wismar gemeinsam zusätzlich in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden.

Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist parzellenscharf gezogen. Die Pufferzone soll das unmittelbare Umfeld schützen. Richtung Süden ist die Pufferzone durch das Südufer des Frankenteichs sowie die Bürgermeistersiedlung gekennzeichnet (vgl. folgende Abb.).

Der Geltungsbereich liegt deutlich außerhalb der Pufferzone. Der Abstand zur südlichsten Grenze der Pufferzone liegt bei ca. 540 m und auch der südliche Rand der Kernzone ist ca. 1 km entfernt. Die geschlossene Gehölzkulisse entlang der Uferzone der Frankenteiche wurde in die Pufferzone einbezogen. Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet zur Altstadt gibt es nicht.

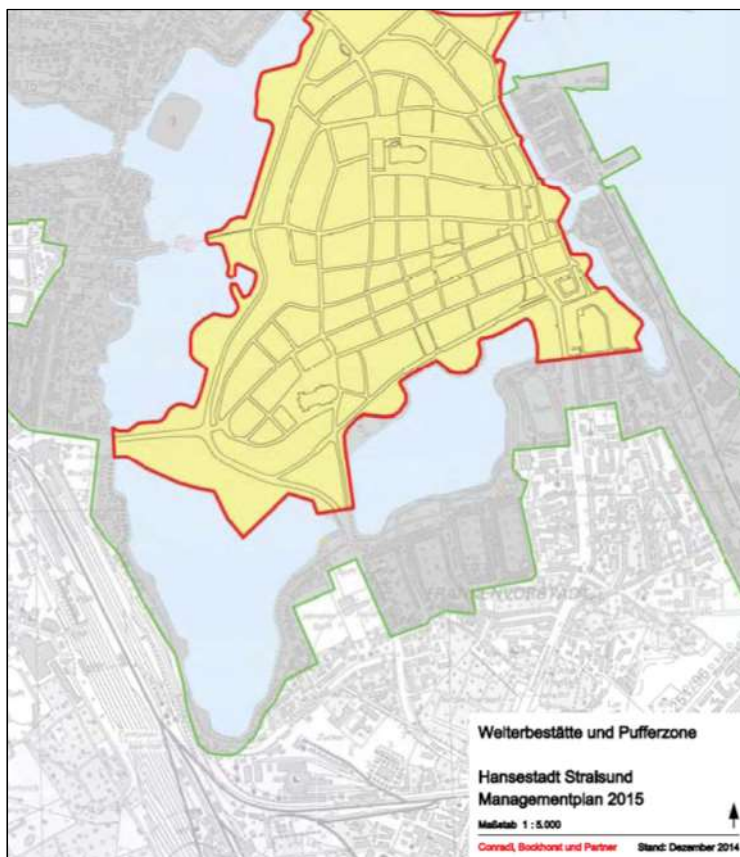


Abb. 13: Abgrenzung Welterbestätte mit Pufferzone (Auszug Managementplan Altstadt, Fortschreibung 2015, Stralsund)

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt.

Es werden die durch das Vorhaben zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht.

Baubedingte Wirkfaktoren treten zeitlich begrenzt während der Bauzeit auf. Es handelt sich dabei um Flächeninanspruchnahme durch Abriss, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustraßen. Auch auf die Bauzeit begrenzter Bodenaushub und Bodenumlagerung sind als baubedingte Wirkfaktoren zu nennen. Während der Bauzeit kann es durch die Bauarbeiten zu zeitlich begrenztem Lärm und sonstigen Emissionen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren treten dauerhaft auf.

Zu den anlagebedingten Wirkfaktoren gehört der Verlust von Flächen durch Überbauung und Umnutzung mit einer nutzungsbedingten Versiegelung bzw. Teilversiegelung. Aus der Nutzung durch Möbelmärkte mit den dazugehörigen Stellplatz- und Erschließungsanlagen resultiert ein vergleichsweise hoher Flächenbedarf für Gebäude und Infrastruktur.

Im Vorhabengebiet wird sich anlagebedingt durch die neuen Gebäude das Stadtbild verändern.

Die spätere Nutzung durch Kunden- und Lieferverkehr stellt eine betriebsbedingte Wirkung dar. Mit dem Verkehr sind Effekte wie Schall, Licht und Schadstoffausstoß verbunden. Im Plangebiet wird eine Beleuchtung der Verkehrsflächen und

Im Plangebiet wird zukünftig mit einer Beleuchtung installiert, die ebenfalls als betriebsbedingte Wirkung einzustufen ist.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bilden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen bzw. ausgewerteten Datengrundlagen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit wie möglich auch die Prüfung der Auswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens.

Geplant ist die Errichtung eines Hallenkomplexes mit einer Grundfläche (GR) von rund 16.000 m².

Die maximale Gebäudehöhe im zentralen Bereich beträgt 16,3 m über Gelände (ü GOK). Der rückwärtige, d.h. den Bahngleisen zugewandte Gebäudeteil beinhaltet die Hochregallager und Logistikeinrichtungen. Die maximal zulässige Höhe beträgt hier 15,8 m. Der zentrale Erschließungskern wird als Atrium ausgeführt und erreicht eine Höhe von bis zu 18 m.

Die erforderliche technische Infrastruktur sowie die Stellplatzanlage mit allen Erschließungsflächen soll durch beide Möbelmärkte gemeinsam genutzt werden, ebenso die Betriebslogistik auf der rückwärtigen Gebäudeseite.

Außerhalb des Hallenkomplexes sind keine weiteren baulich und funktional eigenständigen Baukörper geplant.

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen auf den Stellplatzflächen vorgesehen.

Im Zuge des Vorhabens ist eine weitgehende Geländeneivellierung vorgesehen.

Darüber hinaus werden Grünmaßnahmen, u.a. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz festgesetzt, wodurch teilweise die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Maßnahmenbedarf für Artenschutz innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden kann.

Die Erschließung des Gebiets über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldstraße soll für eine städtebauliche Entwicklung des Lokschuppenareals genutzt werden.

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet ist bislang nicht öffentlich zugänglich und kann nicht für Zwecke der Erholung genutzt werden. Zukünftig soll sich die ungünstige Erschließungssituation durch den Bau neuer Verkehrsstraßen sowie einer Fußgängerbrücke im Bereich der Lokschuppen über die Bahntrasse auch für den Rad- und Fußverkehr anlagebedingt verbessern und damit auch die Erholungsfunktion fördern.

Gesundheit

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Gewerbestandort im Vergleich zur aktuellen Brache-Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrslärm bewirkt. Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich bau- und betriebsbedingt zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Im weiteren Verfahren werden schalltechnischen Untersuchungen ergänzt.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird weit überwiegend (ca. 85 %) überbaut. Die bestehenden Lebensräume von Pflanzen und Tieren gehen damit anlagenbedingt großflächig verloren.

Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte flächige Vegetationsbestand innerhalb der Baugebiete während der Bauphase beseitigt wird.

Die zu erwartenden Verluste von Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 1.5) quantifiziert.

Künftig werden die Parkplätze mit Einzelbäumen bepflanzt. Die Dachflächen werden teilweise begrünt.

Anlagebedingt führt die geplante Bebauung zu einem dauerhaften Verlust von vegetationsbestandenen Flächen. Dabei handelt es sich teilweise um Siedlungs-Gehölze und um ruderele Gras- und Staudenfluren.

Die Funktionsänderung auf den nicht überbauten Flächen führt je nach Art der Änderung zu einer anlagebedingten Funktionsbeeinträchtigung oder zu einem Funktionsverlust. Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes können sich zu neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Baufläche auch die wenigen geschützten Einzelbäume anlagebedingt entnommen werden müssen.

Auch bei den Tieren ist bau- und anlagenbedingt mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen. Betriebsbedingt kann die Installation einer Beleuchtung zu Irritation bei überfliegenden Tieren (z.B. bei Fledermäusen) führen.

Geschützte Biotope

Von der Planung werden keine geschützten Biotope betroffen sein. Es ist aktuell davon auszugehen, dass für das geschützte Biotop (Kleingewässer mit Gehölzsaum) im Wirkungsbereich außerhalb des Geltungsbereichs keine indirekte, negative Wirkung ausgeht.

Geschützte Bäume

Von der Planung werden gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sein, die nicht in die Planung integriert werden können. Hierfür ist Naturschutzgenehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V zu beantragen.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Temporäre, bauzeitliche Auswirkungen insbesondere durch Baustelleneinrichtungsflächen sind im Bereich der Bauflächen selbst in Form von Bodenverdichtungen zu erwarten. Diese Flächen werden entweder überbaut oder nach der Baumaßnahme für eine Begrünung fachgerecht hergerichtet. Außerdem sind die meisten betroffenen Flächen bereits durch die ehemalige Nutzung beeinflusst. Baubedingt ist daher nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes führt im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen derzeit nahezu gänzlich un bebauten und unversiegelten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Erschließungswege und Zufahrten erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum-, Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen dauerhaft nicht mehr vorhanden.

Darüber hinaus müssen anlagebedingt die Geländehöhen nivelliert werden. D.h. es wird in großem Umfang zu Umlagerung (Abtrag, Aufschüttung und Abdeckung) kommen.

Zu berücksichtigen ist dabei der Umstand, dass es sich bei der Fläche des geplanten Baugebietes um eine bereits anthropogen vollständig überformte Fläche (ehemaliges Bahngelände bzw. Betriebsfläche des Heizwerkes) handelt und auch in der Vergangenheit Bodenauf- und -abträge stattgefunden haben. Neue, naturnähere Flächen müssen für die Bebauung nicht beansprucht werden.

Nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende maximale Flächenversiegelungen möglich:

	Fläche in qm	Festset- zung GRZ/GR	Überschrei- tung durch Nebenanlagen in qm	max. zulässige Gesamt-Versiegelung in qm
Sondergebiet	46.690	18.312	Bis zu 0,85 gem. § 14 BauNVO	<u>39.686</u>
Öffentliche Verkehrsfläche	5.430		80% (Schätzung)	<u>4.344</u>
Gesamt	52.210			<u>44.030</u>

Tab. 2: Künftig zulässige Versiegelung im Sondergebiet

Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt demnach gemäß vorläufiger Ermittlung 44.030 m². Diese Überbauung stellt eine erheblich negative bau- und anlagenbedingte Auswirkung dar. Zusätzlich, erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan ermöglicht künftig eine maximale Bodenversiegelung von 44.030 m² inkl. Nebenanlagen und Zufahrten im Sondergebiet und der Planstraße. Das entspricht einem maximalen Bebauungsgrad von ca. 84 % bezogen auf den Geltungsbereich (einschließlich Verkehrsfläche).

Während der Abriss- und Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über eine spätere Bebauung bzw. Versiegelung hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nach aktueller Einschätzung nur auf das Baugebiet, sind temporär bedingt und die davon ggf. betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Der Raumanspruch für Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen und notwendige Arbeitsräume soll jedoch auf ein Minimum begrenzt werden.

Durch die zulässige Bebauung werden dauerhaft Flächen genutzt, die durch frühere Nutzung charakterisiert sind. Der geringste Anteil ist bereits im Bestand versiegelt.

Insgesamt sind durch Neuversiegelung erheblich negative bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass anlagen-, betriebs- und baubedingt Vorkehrungen getroffen wer-

den, die eine Beeinträchtigung des „Hohen Grabens“ vermeiden (z.B. bauzeitliche Schadstoffeinträge).

Der Grad der Versiegelung wird im Vergleich zur Bestandssituation deutlich zunehmen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stehen der Grundwasserneubildung in der lokalen Betrachtung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Grundsätzlich besteht das planerische Ziel das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu bewirtschaften. Das Gewässer Hoher Graben verläuft außerhalb der Geltungsbereichs und bietet keine Aufnahmekapazität mehr. Wegen der bindigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung von Oberflächenwasser nur eingeschränkt möglich.

Der Zustand des berichtspflichtigen Gewässers Hoher Graben und des Grundwasserkörpers darf sich nicht verschlechtern.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigt.

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist grundsätzlich mit geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

Die planungsrechtlich künftig zulässigen Nutzungen lassen keine erheblichen zusätzlichen lufthygienischen Belastungen erwarten.

Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes und angrenzender Bereiche bestehen v. a. in Form einer verstärkten Erwärmung der neu versiegelten Flächen und des Gebäudekörpers im Vergleich zu den heutigen Vegetationsflächen.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbilds“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ und „Landschaftsbild“ geht implizit von einer Wahrnehmung natürlicher oder naturhafter Strukturen aus.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen erfolgt auf der Fläche des Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation. Dabei werden die räumlichen Rahmenbedingungen (Verkehrsflächen) und der Anspruch an eine effiziente Bauflächennutzung berücksichtigt.

Die derzeit zum Teil noch weitreichenden Sichtbeziehungen (das Gelände ist von den Seiten weitgehend einsehbar) innerhalb des Untersuchungsraumes werden durch das neue Gebäude anlagebedingt eingeschränkt bzw. unterbrochen.



Abb 14: Blick aus dem Plangebiet über den Rügenzubringer in Richtung Altstadt

Der aktuelle Entwurf sieht den Neubau eines dreigeschossigen Gewerbeobjektes mit Parkplätzen vor. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 11,70 m NHN erreicht ein Aufbau für das Lichtdach eine maximale Höhe von ca. 18,80 m ü. GOK (entspricht ca. 30,50 m NHN). Die Höhe der Attika des überwiegenden Gebäudeanteils liegt bei 16,30 m ü. GOK (entspricht 28,00 m NHN). Die Bestandshöhen im Gelände liegen aktuell zwischen ca. 10 m und ca. 15 m ü. NHN und werden nivelliert.

Für die Lokschuppen war eine geländeebene Zufahrt zu den östlich liegenden Gleisen erforderlich. Diese untere Ebene liegt bei ca. 9,00 m NHN. Die Dächer der Lokschuppen wurden vom Vermesser mit 16,50 m ü. NHN angegeben. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe der Lokschuppen von ca. 7,50 m. Die neuen Gebäudekubaturen werden die Höhe der Lokschuppen von der Feldstraße aus gesehen überragen. Von der Feldstraße aus bestehen aber keine wesentlichen Sichtbeziehungen.

Die Lage südlich der B 96 ermöglicht eine Eingliederung des Baukörpers in dort bereits landschaftsbildprägende Gewerbebebauung (Werfthalle, Störtebeker Brauerei) und lässt den Blick vom Rügenzubringer auf die Altstadt frei⁴¹.

Im folgenden Foto ist im Vordergrund die Feldstraße mit dem derzeitigen Eingangsbereich zum Gelände, der Fernwärmeleitung und im Hintergrund die Werft Stralsund zu erkennen.

41 Hansestadt Stralsund 2021: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes



Abb. 15: Blick von der Feldstraße Richtung Osten

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Baudenkmale vorhanden oder bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Auswirkungen für die nahegelegenen, denkmalgeschützten Lokschuppen zu erwarten. Die Hauptanlagen halten mit ihrer Kubatur einen lichten Abstand von ca. 50 m zum Lokschuppen ein.

Vielmehr ist es das Ziel, dass sich durch das Vorhaben Synergieeffekte für eine Nachnutzung des Lokschuppenareals ergeben. So würde das Lokschuppenareal durch die Ansiedlung der Möbelmärkte insgesamt erschlossen und über die geplante Erschließungsstraße des Möbelhauses verkehrstechnisch angebunden werden. Dadurch könnten Folgeinvestitionen zur Nutzung und Erhaltung der Lokschuppen erreicht werden.⁴²

Im folgenden Foto ist die Situation unterhalb der B 96 mit den Lokschuppen zu erkennen.

⁴² Hansestadt Stralsund 2021: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes.



Abb. 16: Standort unterhalb der B 96 im Bereich der Lokschuppen

Grundsätzlich gilt während der Bauarbeiten, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen schließen lassen, diese unverzüglich gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)⁴³ der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.9 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung von ca. 1,4 km und 3,3 km zu dem SPA-Gebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ sowie dem FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete erwartet. Relevante Verbundkorridore (Strelasund) zwischen Schutzgebieten sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

43 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392).

Nationale Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung von ca. 440 m zum Plangebiet sind durch die Planungsziele des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf das LSG „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Küsten- und Gewässerschutzstreifen um die zwei südwestlich liegenden Standgewässer sowie den Frankenteich nördlich des Geltungsbereich in ca. 170 m und 490 m Entfernung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Wechselwirkung</i>
<i>Mensch</i>	<i>alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen</i>
<i>Tier</i>	<i>abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser)</i> <i>anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen</i>
<i>Pflanzen / Biotope</i>	<i>abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt)</i> <i>Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung</i> <i>anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten</i>
<i>Biologische Vielfalt</i>	<i>abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen</i>
<i>Fläche</i>	<i>abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung</i>

<i>Schutzgut</i>	<i>Wechselwirkung</i>
<i>Boden</i>	<p><i>Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen</i></p> <p><i>Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz)</i></p> <p><i>Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)</i></p>
<i>Wasser</i>	<p><i>Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren</i></p> <p><i>anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag</i></p>
<i>Klima / Luft</i>	<i>abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation</i>
<i>Landschaft</i>	<p><i>Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden</i></p> <p><i>anthropogene Vorbelastung durch Bebauung</i></p>
<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	<i>abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren</i>
<i>Natura 2000-Gebiete</i>	<i>anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken</i>

Tab. 3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Plangebietes.

3.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kurzfristig kaum Veränderungen eintreten. Allerdings ist zu erwarten, dass die bereits eingetretene sukzessive Entwicklung der Vegetation weiter voranschreitet. Dies kann bei ausbleibender Pflege zu mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbeständen führen.

3.12 Weitere Hinweise

3.12.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis 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. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

3.12.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Teile der Dachflächen werden mit Photovoltaik ausgestattet, so dass Energie selbst genutzt bzw. ins Netz eingespeist werden kann.

Im Übrigen wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

3.12.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

3.12.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen derzeit nicht vor.

Die künftig voraussichtlich erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation als unerheblich einzustufen.

Zur Beurteilung der Schallemissionen erfolgt im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung, die im weiteren Verfahren ergänzt wird.

3.12.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Betriebe, die als Störfallanlagen gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV) eingestuft sind und überwacht werden. Es handelt sich dabei

um die Werft und um eine Biomethananlage an der Straße „Am Umspannwerk“.⁴⁴ Dabei ist die Werft gleichzeitig hochwassergefährdet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nach aktueller Kenntnis weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

3.12.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.12.7 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Sicherung von positiv klimawirksamen Vegetationsflächen (z. B. Anpflanzungen von Bäumen auf Stellplatzflächen, Dachbegrünungen) kann zur Vermeidung und Minderung negativer Veränderungen beitragen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anlage positiv klimawirksamer Maßnahmen getroffen.

Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf einem Teil der Dächer soll einen Beitrag zur klimafreundlichen Energiegewinnung leisten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

44 Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt (2017): Inspektionsplan zur Überwachung von Störfällen, Anhang 1: Liste der Betriebsbereiche 2022, Schwerin.

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Verstöße gegen Verbotstatbestände sind unter bestimmten Bedingungen möglich, bedürfen aber einer Ausnahmeentscheidung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ausnahmevoraussetzungen sind im Verfahren darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden. Für diese populationsstützenden Maßnahmen sind die Anforderungen an den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geringer.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung⁴⁵ erarbeitet. Gemäß Auswirkungsprognose ist potenziell baubedingt mit temporären Flächeninanspruchnahmen, Verkehr und Baubetrieb zu rechnen. Im Zuge der Bauvorbereitung finden Beräumungsmaßnahmen und Geländearbeiten statt. Die dauerhafte Entnahme der Vegetationsbestände und die Überbauung von Flächen erfolgen anlagebedingt. Hiermit verknüpft sind insbesondere der Verlust an belebter Bodenoberfläche.

Im dauerhaften Betrieb ist bei Möbelmärkten mit Verkehr, sowie Licht- und Lärmemissionen zu rechnen. Solche Auswirkungen sind aber durch die vorhandenen Verkehrsstrassen bereits im Bestand vorhanden. Die menschliche Präsenz wird im Plangebiet aber zunehmen.

Aus der Relevanzprüfung ergab sich Untersuchungsbedarf für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Falter (Nachtkerzenschwärmer). Die methodischen Untersuchungen wurden zwischen Februar und September 2021 durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasste den Geltungsbereich mit Stand vom Januar 2022 sowie einen Wirkraum von 50-100 m. Veränderungen und Verschiebungen des Geltungsbereichs, die zwischenzeitlich vorgenommen werden, decken das Untersuchungsgebiet mit ab.

45 Berg, Jens (2022): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.23 „Möbelfachmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin.

Im Folgenden werden die Kartierungs-Ergebnisse differenziert nach Artengruppen dargestellt.

4.1 Brutvögel

Methodik

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte durch Revierkartierungsmethode in insgesamt 6 Beobachtungsgängen zwischen März und Juli einschließlich eines bestimmten Anteils an Nachtstunden. Dabei wurde territoriales und brutbezogenes Verhalten erfasst. Die Erfassung und Auswertung erfolgte nach Südbeck et al. (2005).⁴⁶ Zum Teil wurden parallel zwei Erfasser eingesetzt.

Bestand und Bewertung

Insgesamt konnten 35 verschiedene Vogelarten festgestellt werden. Für neun Arten wurde mit jeweils einem Revier ein Brutnachweis erbracht: Bluthänfling, Dorngrasmücke, Goldammer, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Neuntöter und Zaunkönig. Für Rot- und Schwarzkehlchen besteht ein Brutverdacht.

Als regelmäßige Nahrungsgäste traten die Bachstelze, der Stieglitz und der Turmfalke auf.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um häufige bis sehr häufige Vogelarten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Art der Roten Liste Deutschland (1 Kategorie 3) oder M-V. Drei Arten befinden sich auf der Vorwarnliste M-V. Der Neuntöter ist in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) gelistet.

Mit dem Hausrotschwanz kommt eine gebäudebrütende Art im alten Loksuppen außerhalb des Geltungsbereichs vor. Höhlenbewohnende Arten wurden nicht festgestellt, weil entsprechende Bäume mit ausreichend hohem Alter nicht vorkommen. In den wenigen alten Bahnebenengebäuden innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Feststellungen gemacht.

Bei den durch die Planung betroffenen Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Freibrüter, die in jedem Jahr ein neues Nest anlegen. Die Nester der Freibrüter stehen während der Brutzeit unter Schutz. Zusätzlich stehen regelmäßig genutzte Brutstätten unter Schutz, wenn es sich um ein Brutrevier handelt, in dem regelmäßig benutzte Brutplätze vorhanden sind.

46 Südbeck, Peter, et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

Art	Rote-Liste		VS-RL Anh. I	Status
	M-V	D		
Bachstelze				Nahrungsgast
Bluthänfling	V	3		1 Brutpaar
Dorngrasmücke				1 Brutpaar
Goldammer	V			1 Brutpaar
Hausrotschwanz				1 Brutpaar
Heckenbraunelle				1 Brutpaar
Klappergrasmücke				1 Brutpaar
Mönchsgrasmücke				1 Brutpaar
Neuntöter	V		X	1 Brutpaar
Rotkehlchen				1 Brutpaar
Schwarzkehlchen				1 Brutpaar
Stieglitz				Nahrungsgast
Turmfalke				Nahrungsgast
Zaunkönig				1 Brutpaar

Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (M-V): MLUV M-V (2014)

Rote Liste Deutschland (D): SÜDBECK et al. (2021)

Konflikte

Mit der geplanten Bebauung gehen Brut- und Nahrungshabitate verschiedener, freibrütender Vogelarten verloren.

Potenziell sind während der Brutzeit Tötungen und Verletzungen durch Rodungen und durch die Flächenbeanspruchung möglich.

Eine potentielle Gefahr der Tötung oder Verletzung verschiedener Vogelarten stellen außerdem Glasflächen von Neubauten dar.

Der Loksuppen liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der hier brütende Hausrotschwanz als einzigem Gebäudebrüter ist durch die Planung nicht betroffen.

Maßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Die Gehölzrodung und Gebäudeabriss sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 1. März möglich. Das Schnittgut der Gehölze darf nicht länger vor Ort gelagert werden, damit die Haufen nicht als Nistunterlage oder Tierversteck genutzt werden.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen ist entsprechend der Empfehlung des Gutachters reflexionsarmes Glas zu verwenden und die Scheiben auf andere Weise als Hindernis erkennbar zu gestalten.

Bei den Brutvögeln gehen Lebensstätten und Bruthabitate sowie Nahrungsflächen verloren. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nur vermieden werden, wenn vorgezogene (CEF-) Maßnahmen umgesetzt werden. Der Gutachter schlägt eine Ersatzfläche vor, die in Größe und Struktur am Bedarf des Neuntöters ausgerichtet ist. Die Fläche sollte ca. 2 ha groß sein und als offene bis halboffene Brache (Staudenflur) mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Strauchflächen ausgeprägt sein. Wichtiges Lebensraummerkmal sind Dornensträucher (z.B. Crataegus, Schlehen und Rosen). Die Gehölze können linear ausgerichtet sein, wie im Vorhabengebiet. Denkbar ist eine Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten oder Brachflächen.

Alle anderen betroffenen Vogelarten profitieren von dieser Maßnahme. Auch ein Turmfalke kann diese Fläche als Nahrungsrevier nutzen.

Die Benennung einer entsprechenden Fläche wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

4.2 Fledermäuse

Methodik

Zur Ermittlung von Fledermausvorkommen wurden in den Monaten Mai bis Juli über mehrere Nächte hintereinander stationäre Echtzeiterfassungsgeräte eingesetzt (jeweils 2 Batcorder). Zudem wurde das Plangebiet und das nähere Umfeld visuell auf Baumhöhlen, andere potentielle Fledermausquartiere und Besiedlungsspuren untersucht und eine detektorgestützte Ein-/ Ausflugbeobachtung durchgeführt.

Bestand und Bewertung

Die Bäume im Plangebiet und seinem Umfeld wiesen keine Höhlungen auf, die sich als Quartier geeignet hätten. Lediglich der Loksuppen (Spalträume) unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs wurde von Fledermäusen (Zwergfledermaus in Einzelquartieren) genutzt. Auch im kleinen Bahnnebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Feststellungen gemacht.

Mittels Lautanalyse wurden die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und eine unbestimmte Art der Gattung Myotis nachgewiesen. Die meisten Lautsequenzen stammen von der Zwergfledermaus, gefolgt vom Großen Abendsegler und der Mückenfledermaus. Für die Jagdaktivität hat das Gebiet eine eher untergeordnete Bedeutung.

Das Gebiet wird von den Arten beim Transfer zwischen Quartieren und Jagdgebieten überflogen.

Konflikte

Da es im Plangebiet keine Quartiere gibt, sind Tötungen oder Verletzungen nicht zu erwarten. Eine erhöhte Kollisionsgefahr wird nicht gesehen. Es gehen nur wenig genutzte Jagdgebiete verloren und eine Irritation durch Lichtemissionen beim Transferflug kann nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Gehölzrodung und Gebäudeabriss sind außerhalb der Aktivitätszeit zwischen 1. Oktober und 1. März möglich.

Zur Vermeidung einer Irritation von Fledermäusen ist entsprechend der Empfehlung des Gutachters die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Außenbereich erforderlich.

4.3 Reptilien

Methodik

Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Ab April wurden zehn Begehungen durchgeführt und künstliche Verstecke (20 Reptilienplots) kontrolliert. Fangzäune/ Bodenfallen kamen nicht zum Einsatz. Zum Teil wurden parallel zwei Erfasser eingesetzt.

Bestand und Bewertung

Aus dem Bereich der Gleisanlagen in Stralsund ist das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bekannt. Auch Untersuchungsgebiet gelangen regelmäßige Nachweise. Die Funddichte nimmt in Abhängigkeit von Entfernung von der Bahntrasse im Gebiet ab. Gleichzeitig gelang der Nachweis der artenschutzrechtlich nicht relevanten Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) in geringer Funddichte, aber im gesamten Gebiet verteilt.

Der Bereich unmittelbar entlang der Bahntrasse ist als Schwerpunkt vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet festzustellen. Hier befindet sich eine bis zu 5 m tiefe steile Böschung zur aktiven Bahntrasse. Dieser gesamte Bereich einschließlich der randlichen Begleitflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist Ganzjahres-Lebensraum der Zauneidechse. Da es sich komplett um geschütteten und verdichteten Boden handelt, ist die Grabbarkeit eingeschränkt.

Die Zauneidechsen als Art des Anhangs IV der FFH-RL streng geschützt. Für die Waldeidechse gilt nur der allgemeine Artenschutz.

Konflikte

Infolge der Bebauung oder Umnutzung gehen Lebensräume teilweise oder vollständig verloren. Der Schwerpunktbereich entlang der Bahntrasse soll aber als Lebensraum erhalten und aufgewertet werden.

Nach einer Bebauung können Einbauten wie Schächte als Fallen wirken. Der Gutachter schlägt zur Vermeidung eine Sicherung für Kleintiere vor.

Maßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird innerhalb des Plangebiets parallel zur Bahntrasse ein bis zu 8 m breiter Streifen als Ersatzlebensraum angelegt bzw. durch Strukturen wie Sandwällen und Totholz aufgewertet.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind die Flächen langfristig als Trockenrasen oder Halbtrockenrasen zu entwickeln.

Alle Maßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung begleitet.

Im Jahr vor der Beräumung muss mit Vergrämung und Abfang der Tiere begonnen werden.

Im Winterzeitraum des Vorjahres vor Beginn der Beräumung kann bis zum 1. März eines Jahres ein oberirdischer Schnitt der Gehölze stattfinden. Das Schnittgut wird von der Fläche entfernt. Die Stubben verbleiben vorübergehend im Boden. Im zeitigen Frühjahr wird danach die Baufläche mit einem Schutzzaun umgeben.

Gleichzeitig wird die Ersatz- und Aufwertungsfläche als neuer bzw. verbesserter Lebensraum hergestellt. Die Ersatz- bzw. Aufwertungsfläche hat Verbindung zur Böschung der Bahntrasse und liegt außerhalb des Schutzzauns.

Das Umsetzen der Tiere erfolgt in den aufgewerteten Geländestreifen entlang der Bahntrasse. Der Gutachter schlägt Fangeimer mit Rohrdurchlass entlang des Zauns vor, die von den Tieren nur in Richtung zur Maßnahmenfläche verlassen werden können.

Gleichzeitig werden die Tiere ab Beginn der Aktivitätsphase durch Vergrämung (Entnahme von Versteckmöglichkeiten und von Vegetation) und Abfang in Fangeimern von der Fläche entfernt. Im Rahmen der Vergrämung muss bei Bedarf der aktuelle Aufwuchs an Gräsern und Stauden so schonend erfolgen, dass Tiere möglichst nicht verletzt werden, sie aber keine Versteckmöglichkeiten mehr finden. Das Mahdgut muss immer von der Fläche entfernt werden.

Die Stubbenrodung kann prinzipiell während der Aktivitätsphase mit ökologischer Baubegleitung begonnen werden. Allerdings sollte bis zum Abschluss des Abfangs gewartet werden, um keine Tiere zu schädigen. Damit eine Rückwanderung ausgeschlossen bleibt, ist der Schutzzaun während der gesamten Bauarbeiten zu belassen.

4.4 Amphibien

Methodik

Die Erfassung erfolgte insbesondere über nächtliche Sichtbeobachtungen (Strahler und Verhören). Ab Ende Februar wurden vier Begehungen durchgeführt. Im Geltungsbereich gibt es keine Gewässer, deshalb wurde keine Kescher oder Reusen eingesetzt.

Bestand und Bewertung

Im Geltungsbereich gibt es keine geeigneten Gewässer-Lebensräume. In der Umgebung sind zwar potenzielle Laichgewässer vorhanden. Nachweise wurden aber außerhalb des Geltungsbereichs nur für Erdkröten und Teichfrösche erbracht. Am Hohen Graben konnten regelmäßig einzelne Teichfrösche beobachtet werden. Beide Arten sind keine Anhang IV-Arten und stehen nicht unter speziellem Artenschutz. Die umgebenden Verkehrsstrassen wirken als Barriere und einer allgemeinen Verbreitung entgegen.

Konflikte

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für die Artengruppe der Amphibien nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Der für die Zauneidechse erforderliche Schutzzaun (vgl. Kap. 4.4) ist auch für Amphibien wirksam ist, auch wenn in dieser Artengruppe keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt wurden.

4.5 Falter

Aufgrund des Vorkommens von potenziellen Futterpflanzen wurde insbesondere nach Rau-
pen und Faltern des Nachtkerzenschwärmers gesucht. Artnachweise gelangen jedoch nicht.

4.6 Weitere Arten

Für folgende Arten gilt kein besonderer Artenschutz gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie genannten Arten. Für sie gilt lediglich der all-
gemeine Artenschutz gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG.

Hierzu gehören die bereits genannte Waldeidechse, die Erdkröte, der Teichfrosch sowie der Igel. Die für den besonderen Artenschutz zu treffenden Maßnahmen sind auch als Schutz für diese Arten geeignet.

4.7 Zusammenfassende Betroffenheit der Arten

Durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen bzw. durch Planung vorbereitender Abfang-
aktionen vor einer Beräumung der Fläche können Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr.
und 2 BNatSchG (Schädigung und Störung) vermieden werden.

Für die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse treten die Verbotstatbestände gemäß
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensraumverlust) nicht ein, wenn die Lebensräume vorge-
zogen geschaffen werden.

5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffs-
regelung nach §§ 14 und 15 BNatSchG verwiesen, die eine Kompensation von naturschutz-
rechtlichen Eingriffen fordert.

Ein Eingriff entsteht gemäß § 14 BNatSchG dann, wenn „Veränderungen der Gestalt oder
Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Ver-
bindung stehenden Grundwasserspiegels, (...) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des
Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft
erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Aus-
gleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung
erfolgt sind oder zulässig waren." Daraus ist abzuleiten, dass ein bestehender Eingriff oder

ein bestehendes Planungsrecht dazu führen, dass ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich wird, wenn die Beeinträchtigungen nicht über das bisherig zulässige Maß hinausgehen. Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Bebauung hier nicht möglich. D. h. gleichzeitig, dass keine bestehenden Baurechte eingriffsrelevant berücksichtigt werden können.

5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche oder in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Es gibt sogar eine kurze Anbindung an die Bundesstraße B 96.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken. Diese ergeben sich auch aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

5.2 Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Folgende Versiegelungsumfänge sind zukünftig innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten:

	Fläche in qm	Festset- zung GRZ/GR	Überschrei- tung durch Nebenanlagen (in qm)	max. zulässige Ge- samt-Versiegelung in qm
Sondergebiet	46.690	18.312	bis zu 0,85 gem. § 14 BauNVO	<u>39.686</u>
Öffentliche Verkehrsfläche	5.430		80% (Schät- zung)	<u>4.344</u>
Gesamt	52.120			<u>44.030</u>

Tab. 4: Künftig zulässige Versiegelung

Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt demnach 44.030 m².

Die übrigen Flächen werden verändert.

Die nicht-versiegelten Flächen sind entweder Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen und haben dann die Funktion als „Begleitgrün“ (z.B. Versickerungsmulde), sind als Baumscheibe auf den Stellplatzflächen oder als artenschutzrechtliche Maßnahme entlang der Bahntrasse ausgestaltet. Aber auch hier kann man davon ausgehen, dass die vorhandenen Vegetations-Bestände weitgehend überformt werden, zumal es zu umfangreichen Bodenbe-

wegungen kommen wird. Der Geländestreifen entlang der Bahntrasse wird für naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet.

Geländehöhen werden nivelliert und es wird zu Umlagerung (Abtrag, Aufschüttung und Abdeckung) kommen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich an den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE, MLU 2018).

Grundlage zur Beurteilung des Eingriffs ist die Erfassung der Eingriffsflächen, die vom erstmaligen Schaffen von Baurecht betroffen sind. Die Biotopwertestufung erfolgte auf Grundlage einer Biotopkartierung. Darauf aufbauend wird den Biotopwertestufungen jeweils ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit im Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwertestufung erfolgt gemäß der Anlage 3 der HzE. Dabei ist jedem festgestellten Biotoptyp eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen, die auf der Grundlage der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) vergeben wurden.

Nach HzE ist für die Ermittlung des Biotopwertes immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend.

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Tab. 5: Allgemeine Zuordnung des Biotopwertes

Die folgende Auflistung zeigt die konkret betroffenen Biotoptypen, die entsprechend ihrer Ausprägung einer Wertstufe und einem Kompensationserfordernis zugeordnet sind.

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Tab. 6: Betroffene Biotoptypen mit Biotopwert

Kürzel	Code	Biotoptyp	In m ² oder Stückzahl	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
Verkehrsfläche					
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	941	2	3
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	3.592	2	3
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	84	1	1,5
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	435	1	1,5
OVF	14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	9	0	0
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	45	0	0
OVL	14.7.5	Straße	1	0	0
		Betonflächen (Fundament)	323	0	0
Summe Verkehrsfläche			5.430		
Sonderfläche					
FGU	4.5.5	Graben, überwiegend verbaut	46	1	1,5
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	14.017	2	3
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	17.113	2	3
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	590	1	1,5
RTT	10.2.1	ruderales Trittsflur	8	1	1,5
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	10.672	1	1,5
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	945	0	0
OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	652	0	0
OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	352	0	0
OVN	14.7.11	Bahnnebengebäude	177	0	0
		Gebäudeflächen	19	0	0
		Betonflächen (Fundament)	445	0	0
Summe Sonderfläche			45.038		
Pflanzflächen					
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.404	2	3
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	180	2	3
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	67	0	0
Summe Pflanzfläche in der Sonderfläche			1.651		
Gesamtsumme			52.120		

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen verschiedenen Verkehrsstrassen sind Abstände zu vorhandenen Störquellen von < 100 m festzustellen. Demnach ist der Lagefaktor mit einem Wert von 0,75 anzusetzen.

Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (unmittelbare Wirkungen/ Biotopbeeinträchtigungen)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust oder Veränderung) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert und dem Lagefaktor.

Kürzel	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ) gerundet
Verkehrsfl.						
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	941	3	0,75	2.117
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	3.592	3	0,75	8.082
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	84	1,5	0,75	95
PHX	13.2.1	Siedlungsbüsch aus heimischen Straucharten	435	1,5	0,75	489
OVF	14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	9	0		
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt	45	0		
OVL	14.7.5	Straße	1	0		
		Betonflächen (Fundament)	324	0		
SO (ohne Pflanzfläche)						
FGU	4.5.5	Graben, überwiegend verbaut	46	1,5	0,75	52
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	14.017	3	0,75	31.538
RHK	10.1.4	Ruderales Kriechrasen	17.113	3	0,75	38.504
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	590	1,5	0,75	664
RTT	10.2.1	ruderales Trittsflur	8	1,5	0,75	9
PHX	13.2.1	Siedlungsbüsch aus heimischen Straucharten	10.672	1,5	0,75	12.006

Kürzel	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ) gerundet
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	945	0		
OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	652	0		
OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	352	0		
OVN	14.7.1.1	Bahnnegebäude	177	0		
		Gebäudeflächen	19	0		
		Betonflächen (Fundament)	445	0		
Pflanzfläche im SO						
RHU	10.1.3	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.404	3	0,75	3.159
RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	180	3	0,75	405
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	67	0		
Gesamt			52.120			97.120

Tab. 7: Betroffene Biotoptypen mit Eingriffsflächenäquivalent

Das ermittelte Eingriffsflächenäquivalent für den unmittelbaren Biotopverlust summiert sich auf 97.120 Flächenäquivalenten.

Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Biotopbeeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffsgelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Die mögliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope oder Biotoptypen ab Wertstufe 3 sind zu berücksichtigen.

Im Biotoptypenplan ist der unmittelbare Nahbereich des Geltungsbereichs mit einem Wirkbereich von mindestens 50 m (Wirkbereich I) dargestellt. Dieser Nahbereich wurde in westliche Richtung ausgeweitet, um ein hier vorhandenes Biotop mit zu erfassen. Dieses wird in der folgenden Betrachtung für den Wirkbereich I komplett in die Bilanz eingestellt. Weitere geschützte Biotope oder Biotope mit einem Wert über 3 kommen in diesem Bereich nicht vor. Die betroffenen Biotope in Wirkzone I gehen mit dem Wirkfaktor 0,5 in die Bilanz ein.

Für die durch den Eingriff mittelbar betroffenen Biotope ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert und dem Wirkfaktor. Es handelt sich dabei um eine Geländesenke westlich des Geltungsbereichs, in dem sich ein Feuchtbereich entwickelt hat.

Kürzel	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ)
SEV	5.4.5	nährstoffreiches Stillgewässer,	250	6	0,5	750
VSX	6.6.6	standorttypischer Gehölzsaum	3.940	3	0,5	5.910

Kürzel	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ)
Gesamt						6.660

Aus den mittelbaren Wirkungen im Wirkraum I ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 6.660 Flächenäquivalenten.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter. Deshalb sind unabhängig von den Biotoptypen zusätzlich zu den Flächenquadratmetern für Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2 und für Vollversiegelung von 0,5 zu berücksichtigen.

Die Stellplatz- und Wegeflächen werden sickerfähig und luftdurchlässig festgesetzt. Darum werden die Gebäudeflächen mit einem Zuschlag von 0,5 und die Stellplatzanlagen mit einem Zuschlag von 0,2 berechnet.

Daraus ergeben sich folgende zusätzliche Flächen:

Nutzung	Fläche in m ²	Versiegelungszuschlag	Versiegelungs- / Teilversiegelungszuschlag (EFÄ) gerundet
Straße in Verkehrsfläche	4.344	0,5	2.172
Hauptanlagen im SO	18.312	0,5	9.156
Stellplatz- und Wegeflächen	21.374	0,2	4.275
Gesamt			15.603

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Teilversiegelung umfasst 15.603.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbar) (m ² EFÄ)	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbar) (m ² EFÄ)	Eingriffsflächen-äquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
97.120	6.660	15.603	119.383

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 119.383 m² Eingriffsflächenäquivalente

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen bzw. Korrektur Kompensationsbedarf im Geltungsbereich

In der HzE (Anlage 6) werden z.B. unter Punkt 6 Zielbereich Siedlungen kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar sind (Baum- bzw. Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung).

Die Festsetzungen stellen einen vorläufigen Ansatz dar.

Bei der Dachbegrünung wird die Grundfläche (18.312 m²) mit der Dachfläche gleichgesetzt, um sich einer Flächengröße (50% mit Dachbegrünung 9.156 m²) anzunähern.

Der Wert der kompensationsmindernden Dachbegrünung ist mit einem Wert von 0,5 anrechenbar.

Aktuell ist mit bis zu 500 Kundenstellplätzen zu rechnen. Diese Zahl stellt nur eine vorläufige Größenordnung dar, soll aber für eine vorläufige Ermittlung der möglichen kompensationsmindernden Maßnahmen eingerechnet werden. Je 10 Stellplätze ist eine Baumpflanzung mit Baumscheibe festgesetzt. Daraus ergeben sich rechnerisch vorläufig 50 Baumpflanzungen. Den Maßnahmen werden gemäß Anlage 6 Werte zugeordnet, die mit der Fläche faktorisiert wird. Dabei wird den Einzelbäumen eine Grundfläche von 25 m² und ein Kompensationswert von 1 zugeordnet.

Der Pflanzstreifen innerhalb der Sondergebietes im Bereich entlang der Bahntrasse wird im Umfang von 1.650 m² eine naturnahe wiesenartige Bepflanzung festgesetzt, die für Zauneidechsen ein Ersatzbiotop bilden soll. Ein Umfang von 5 % wird mit Sträuchern bepflanzt, der Rest soll als Wiese und Trockenrasen entwickelt werden.

Maßnahme	Nr. der Maßnahme	Fläche	Wert der Kompensationsmaßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m ² EFÄ)
Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) 50% der Dachfläche	8.10	9.156	0,5	4.578
Baumpflanzungen im Sondergebiet 50 Stück x 25 m ²	6.22	1.250	1	1.250
Wiese	6.11	1.565	2	3.130
Strauchpflanzung	6.11	85	1	85
Gesamt				9.043

Durch die aktuell innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen lässt sich der Kompensationsbedarf reduzieren.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	Kompensationsmindernde Maßnahmen	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
119.383	9.043	110.340

Fazit

Unter Berücksichtigung aller aktuell geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein Defizit von 110.340 Flächenäquivalenten, das außerhalb des Baugebietes kompensiert werden muss.

5.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich anrechenbaren kompensationsmindernden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann. Es kommt außerdem hinzu, dass zusätzlich die zur Planfeststellung der Bundesstraße B 96 festgesetzten Maßnahmen überplant und an anderem Ort ausgeglichen werden muss und damit aus dem neu entstehenden Eingriff und dem Erfordernis, eine andere Kompensationsmaßnahme ausgleichen zu müssen, externer Maßnahmenbedarf entsteht.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob sich die externen Maßnahmen-Anforderungen aus dem Artenschutz mit dem Kompensationsbedarf aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kombinieren lassen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß FNP wird der Geltungsbereich ohne Änderung des FNP als Grünfläche dargestellt. Die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten wären damit planungsrechtlich eingeschränkt. Eine FNP-Änderung wird durchgeführt. Hier soll zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2018). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Biotopkartierung,
- faunistische Untersuchungen mit AFB,
- Fachgutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Plangeber ist nach § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Referenzen

9.1 Rechtsgrundlagen

- **Alleenerlass (AlErl M-V)** – Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (VV Meck,-Vorp. Gl. Nr. 791-16)
- **Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung)** vom 22. März 2004
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 d. G. v 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392)

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 d. V. v. 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV)** vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), geändert durch Art. 3 d.V.v. 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)
- **Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV)** vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt durch Art. 2 d.V.v. 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)** vom 30. November (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

9.2 Gutachten

- **Berg, Jens** (2022): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelfachmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin

9.3 Sonstige Quellen

- Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Korrekturfassung vom 16.02.2021), Stralsund
- Eisenbahn Bundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn
- Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Amt für Liegenschaften und Bau, Stralsund

- Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010) Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2. Fortschreibung, Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2015): Managementplan Altstadt – Fortschreibung 2015, Stralsund
- Hansestadt Stralsund (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/qlrp_vp_download.htm, Internetzugriff 30.11.2021
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund
- Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt (2017): Inspektionsplan zur Überwachung von Störfallanlagen, Anhang 1: Liste der Betriebsbereiche 2022, Schwerin
- Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (o.J.): Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin
- Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503)
- Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- www.climate-data.org

10 Anlagen

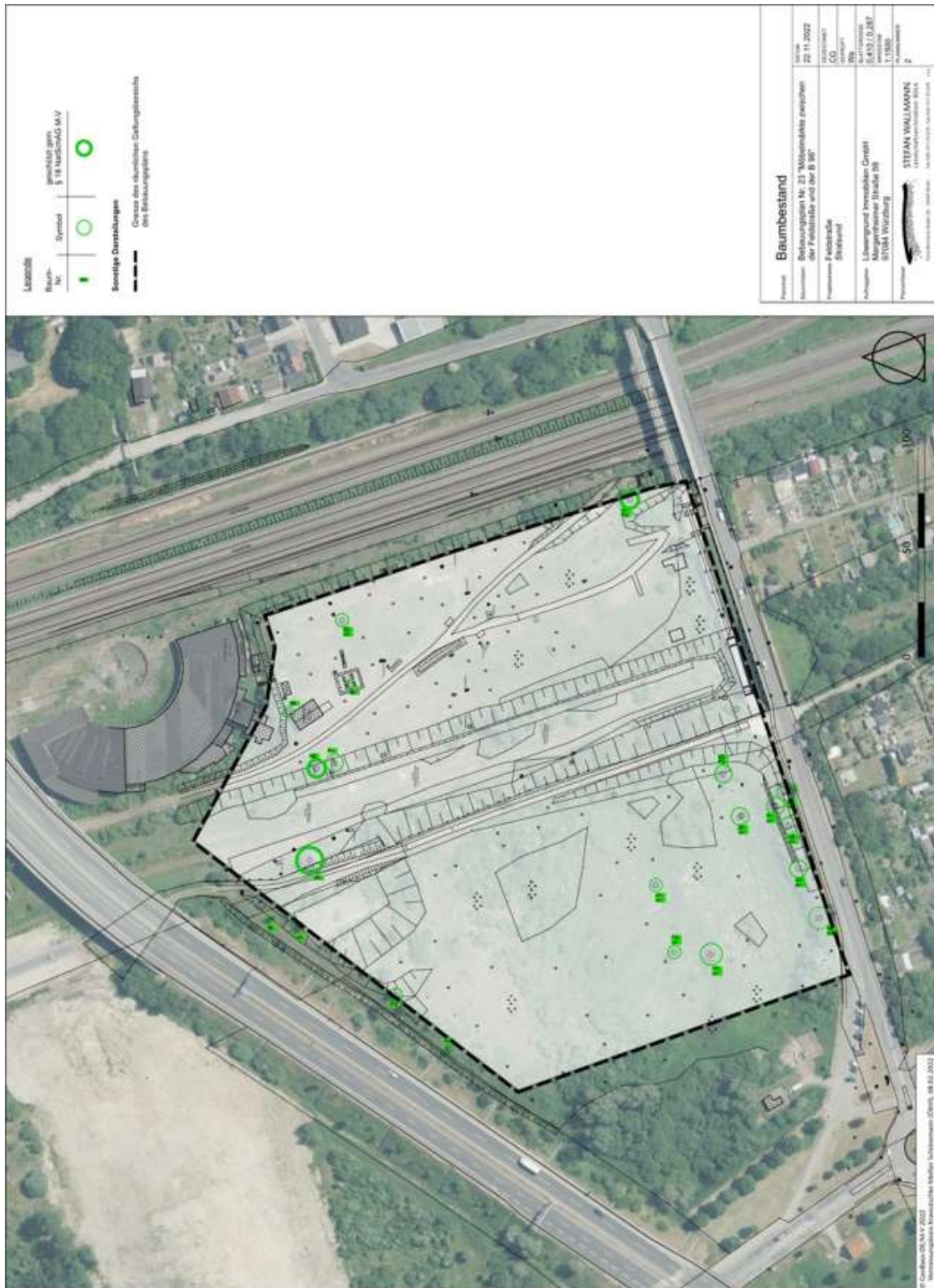
10.1 Baumkataster

Baum-Nr. Erstaufnahme	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schadstufe + ggf. Vitalität	geschützt nach § 18 NatSchAg M-V	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Bemerkungen
1	0,7	4,0	1		Berg-Ahorn	Acer pseudo- doplatanus	Jungpflanzung
2	0,7	6,0	1		Stiel-Eiche	Quercus robur	Jungpflanzung, stark aufgeastet
3	0,7	6,0	1		Sandbirke	Betula pendula	Schrägstand, steht auf Beton
4	0,4	5,0	1		Sandbirke	Betula pendula	leichter Schrägstand, Austriebe am Stammfuß
5	1,0 3 x 0,8 2 x 0,5	12,0	0	§	Sal-Weide	Salix caprea	Basitoner Wuchs
6	1,0 2 x 0,8 0,6, 0,5	8,0	1	§	Berg-Ahorn	Acer pseudo- doplatanus	mehrstämmig
7	4 x 0,6	8,0	1		Berg-Ahorn	Acer pseudo- doplatanus	4-stämmig
8	0,8	5,0	0		Berg-Ahorn	Acer pseudo- doplatanus	Schrägstand, steht unmittelbar am Gebäude
9	0,6	4,0	2		Sal-Weide	Salix caprea	Strauch, steht im Fundament
10	0,84, 3x 0,6	3,0	1		Sal-Weide	Salix caprea	Strauch, mehrstämmig
11	1,0	6,0	0		Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Großstrauch, Obstbaum
12		6,0	1		Grau-Erle	Alnus incana	strauchartig gewachsen
13	0,8	6,0	1		Weißdorn	Crataegus spec.	strauchartig gewachsen

Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Baum-Nr. Erstaufnahme	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schadstufe + ggf. Vitalität	geschützt nach § 18 NatSchAg M-V	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Bemerkungen
14	2,6	10,0	1		Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Großstrauch, Obstbaum
15	0,9	8,0	0		Gemeine Esche	Fraxinus excel- sior	steht an der Böschung
16	0,8	8,0	0		Berg-Ahorn	Acer pseu- doplatanus	Steht unterhalb der Böschung
17	0,9	8,0	1		Echte Wal- nuss	Juglans regia	Steht auf der Böschung
18	2 x 0,8	8,0	1		Echte Wal- nuss	Juglans regia	Steht auf der Böschung
19	2 x 0,8	8,0	1		Echte Wal- nuss	Juglans regia	Doppelstamm, steht oben an der Böschung
20	0,8	8,0	1		Berg-Ahorn	Acer pseu- doplatanus	leichter Schrägstand
21	100 0,8 2x 0,5		0	§	Sal-Weide	Salix caprea	Basitoner Wuchs

10.3 Baumkataster



Hansestadt Stralsund: Vorentwurf der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
„Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“

Hansestadt Stralsund, den 28.04.2023

Amt für Planung und Bau

Abt. Planung und Denkmalpflege

gez. Kirstin Gessert

Abteilungsleiterin