

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ der Hansestadt Stralsund**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Ziel der Planung, das sich aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ableitet, ist die Ausweisung von Industriegebieten und von Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität). Es sind Voraussetzungen für die Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres Störungspotentials unzulässig sind, zu schaffen. Weiterhin wird eine Durchgrünung festgesetzt, die Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft beinhalten.

### **Verfahrensablauf**

Das Verfahren für den Bebauungsplan 3.2, seinerzeit mit größerem Geltungsbereich und als „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ bezeichnet, wurde am 06.12.1990 eingeleitet und zunächst bis zur öffentlichen Entwurfsauslegung im Jahr 1993 geführt. Zwei Jahre später erfolgte der Abschluss der Erschließungsmaßnahmen und aufgrund der vorzeitigen Planreife des Bebauungsplanes (nach § 33 BauGB) die Ansiedlungen einzelner Betriebe. Um die Voraussetzungen zur Erlangung des Baurechts für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen zu schaffen, wurde unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsgrundlage das Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung fortgesetzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form eines öffentlichen Aushangs vom 07.04.2011 bis 29.04.2011 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2011.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.07.2012 bis 17.08.2012 und der 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom 29.09.2014 bis 03.11.2014 öffentlich ausgelegen. Zum Entwurf erfolgten die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.07.2012 und eine erneute Beteiligung (zum 2. Entwurf) mit Schreiben vom 22.09.2014. Der 2. Entwurf wurde erforderlich, da die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen auch die Grundzüge der Planung betrafen (Herausnahme von den nicht zwingend für den Ausgleich erforderliche Ackerflächen aus dem Geltungsbereich).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden die nachfolgend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wies darauf hin, dass die Belange des Immissionsschutzes nicht hinreichend berücksichtigt wurden.
- Der Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V. wies darauf hin, dass durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben eine Beeinträchtigung der Kleingartenanlagen durch Lärmimmissionen und sonstige Immissionen sowie durch eine Störung des Wasserhaushaltes zu befürchten ist.
- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wies auf fehlende gesetzlich geschützte Biotope, eine erforderliche Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und auf eine notwendige Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange hin.

## Beurteilung der Umweltbelange und Ergebnisse der Abwägung

Das Plangebiet umfasst vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstruktur, dem Biotopverbund und der Minimierung des Eingriffsumfangs. Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft gibt es eine Vorbelastung des Gebietes, so dass auch keine erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Fachgutachten u.a. zur Archäologie, zum Arten- und zum Lärmschutz erarbeitet, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

### Klimaschutz/Umweltbelange:

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die Bestandteil der Begründung ist und Auswirkungen der Planung auf die Umwelt darstellt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen betreffen die Beeinträchtigungen des Menschen durch Emissionen, Eingriffe in bestehende Bodendenkmale und in den Lebensraum von Fauna und Flora. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen erheblichen Umweltauswirkungen sind Gegenstand des Umweltberichts. So werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in den Industriegebieten flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgen Festsetzungen von Ausgleichsflächen und zum Artenschutz, sowie Baumpflanzungen an Verkehrsflächen und der Erhalt geschützter Biotope. Die Bodendenkmale wurden kartiert und im Plan dargestellt.

Die einzelnen Umweltbelange wurden geprüft, so dass festgestellt werden kann, dass die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

### Grün- und Ausgleichsmaßnahmen:

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest, die der Vermeidung und Verringerung, sowie dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen:

- Erhaltung vorhandener Bäume und der gesetzlich geschützten Biotope
- Ausgleichsflächen AF1 bis AF7, die als extensive Wiesenflächen zu entwickeln sind und/oder der Anpflanzung von Gehölzen dienen
- Baumpflanzungen entlang der Koppelstraße und des Voigdehäger Weges und zur Eingrünung des Plangebietes an der westlichen Plangebietsgrenze im GI4 eine Heckenpflanzung.

Alle Ausgleichsflächen sind den Bauflächen und dem Ausbau der öffentlichen Erschließung entsprechend des jeweiligen Eingriffs zugeordnet.

Die Stellungnahme des Landkreises machte eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes einschließlich des Bebauungsplanes bzgl. der zu ergänzenden gesetzlich geschützten Biotope im Süden des Plangebietes, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Erarbeitung eines Gutachtens auf Basis der Erfassung von Amphibienarten im Frühjahr 2015 erforderlich. Die Amphibienwanderung an den vorhandenen Kleingewässern und die Wanderkorridore wurden erfasst und entsprechende CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen wird ein Biotop- und Lebensraumverbund hergestellt, der einen Wanderkorridor für Amphibien und Reptilien darstellt.

### Immissionsschutz:

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung wurden schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Gebietes und zur Sicherung der Ausnutzung zur Ansiedlung der geplanten Vorhaben für die einzelnen Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel (Kontingenzierung von Lärmmissionen) festgesetzt.

Aufgrund der Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde die Schalltechnische Untersu-

chung überarbeitet (September 2014) und die flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend im Bebauungsplan angepasst. Durch das Verfahren der wiederholenden Berechnungen wurden für die Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt, mit denen die Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte in Tabellen und Plänen. Bei Ansiedlungen von Unternehmen muss die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, alternativ die Einhaltung der Teilleistungspegel nachgewiesen werden. Die Nachvollziehbarkeit des in Ansatz gebrachten Kontingierungsverfahrens für spätere Nachweise ist durch die in einer besonderen Tabelle ausgewiesenen Teilbeurteilungspegel gesichert. Die Vorbelastung durch Betriebe wurde durch Vorortbegehung der einzelnen Betriebe und Erfassung von Betriebszeiten, relevanten Tätigkeitsmerkmalen bzw. Geräuschemittanten sowie soweit vorhanden, auf Basis von Unterlagen ermittelt.

Hinsichtlich der Hinweise des Kleingartenverbandes konnte in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden und somit keine Beeinträchtigung der Kleingartenanlage besteht. Da konkrete Ansiedlungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt waren, sind Nachweise zu weiteren Immissionen erst im Rahmen der Baugenehmigungen zu erbringen. Weiterhin wurde durch eine Baugrundrecherche von 2007 nachgewiesen, dass durch die möglichen Bauvorhaben keine Gefahr der Zerstörung wasserführender Schichte besteht, welche zu einer Vernässung der Umgebung führen könnte.

#### Bodendenkmalpflege:

Für die Bauflächen südlich der Koppelstraße erfolgte im Jahr 2011 durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V eine archäologische Voruntersuchung. Aufgrund von zahlreichen Einzelfunden wurden drei kleine Bereiche als Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet im nördlichen Teilbereich sowie beidseitig der Koppelstraße Flächen, auf denen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist, was im Rahmen der Planrealisierung zu berücksichtigen ist. Für Bauvorhaben/Erschließung ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Industriegebietsentwicklung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am **21.01.2016** als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des **31.03.2016** rechtverbindlich.

Stralsund, den ..... 29.6.2016

HANSESTADT STRALSUND

Der Oberbürgermeister

Dr. -Ing. Alexander Badrow

