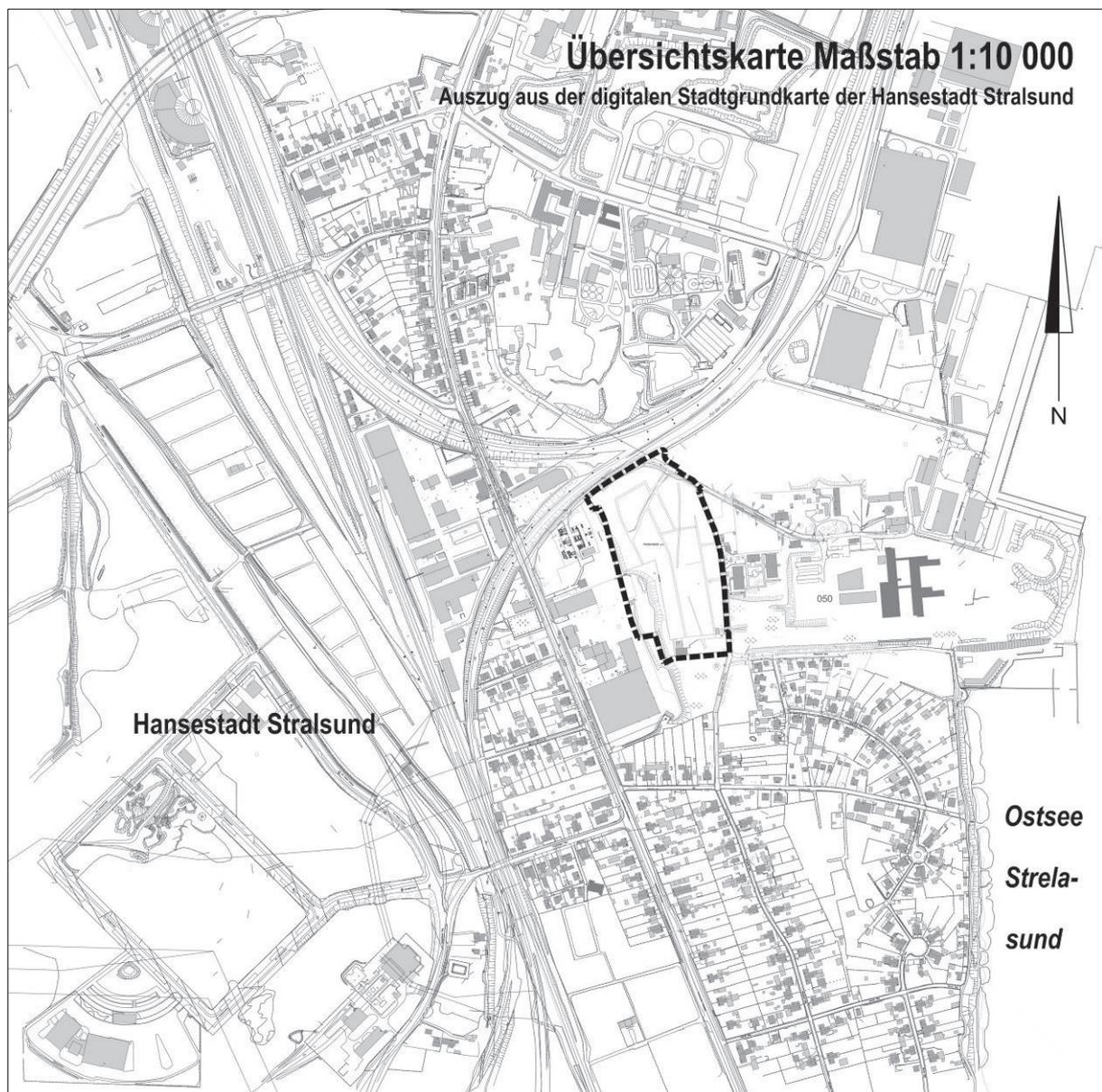


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH Greifswalder Chaussee 84-85

Begründung

April 2016



Bearbeitung:

 Planung Morgenstern • Knieperdamm 74 • 18435 Stralsund • Tel. 03831 3070918

HANSESTADT STRALSUND  
BAUAMT, ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

## INHALT

<b>TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Anlass und Ziele der Planung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum	4
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
<b>2 Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1 Umgebung des Plangebiets	6
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	6
2.3 Verkehrserschließung	7
2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	7
2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	8
2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	9
2.7 Immissionen	9
2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	10
2.9 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel	10
<b>3 Inhalt des Plans</b>	<b>11</b>
3.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben	11
3.2 Flächenbilanz	12
3.3 Bauflächen	12
3.4 Verkehrserschließung	15
3.5 Leitungen der Ver- und Entsorgung	15
3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	18
3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses	20
3.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung	21
3.9 Örtliche Bauvorschriften	23
3.10 Nachrichtliche Übernahmen	24
3.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	25
<b>4 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
4.1 Nutzungen und Bebauung	28
4.2 Umweltauswirkungen	28
<b>5 Abschließende Erläuterungen</b>	<b>29</b>
5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	29
5.2 Verfahrensablauf	30
5.3 Rechtsgrundlagen	30
<b>TEIL 2 - UMWELTBERICHT</b>	<b>32</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>32</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	32
1.1.1 Angaben zum Standort	32
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung	33

1.1.3	Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	33
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	33
1.2.1	Allgemeines	33
1.2.2	Ziele der Fachgesetze	34
1.2.3	Zielvorgaben aus Fachplänen	35
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>36</b>
2.1	Schutzgut Mensch	36
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)	39
2.2.1	Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope	39
2.2.2	Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan	39
2.2.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	39
2.2.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	43
2.3	Schutzgut Boden	44
2.4	Schutzgut Wasser	45
2.5	Schutzgut Klima/Luft	45
2.6	Schutzgut Landschaft	46
2.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 – Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	47
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
2.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	48
2.10	Zusammenfassung	49
2.11	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	49
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
2.13	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>52</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	52
3.2	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	53
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53

## ANLAGEN

<b>1</b>	<b>Bauvorhaben (Entwurfsplanung)</b>
1.1	Betriebsbeschreibung
1.2	Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Fassadengestaltung
1.3	Lageplan Straßenbau
<b>2</b>	<b>Richtlinien der Träger von Hauptversorgungsleitungen</b>
2.1	Hochspannungsleitung der E.DIS AG

## **TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Einleitung**

#### **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 ist ca. 39 km<sup>2</sup> groß und hat 57.540 Einwohner (Stand 2014). In den letzten Jahren fand durch den Verlust von Arbeitsplätzen in der maritimen Wirtschaft eine Schwerpunktverlagerung in der lokalen Branchenstruktur statt. Deshalb kommt der Sicherung und Stärkung der mittelständischen Wirtschaft durch solche erfolgreichen Unternehmen wie die Brauerei eine große Bedeutung zu.

#### **1.2 Anlass und Ziele der Planung**

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH als für die Hansestadt Stralsund bedeutendes mittelständisches Unternehmen plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazität. Vorgesehen ist ein neues Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich neuer Abfüllanlagen, um die Brauerei als einen wettbewerbsfähigen Standort zu sichern. Da die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee ausgeschöpft sind, erwarb die Braumanufaktur das angrenzende Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ von der Stadt.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ ist die o. g. geplante Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur durch einen 17.949 qm großen Hallenkomplex (siehe Anlage 1.2 - Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Der Baubeginn ist im zweiten Halbjahr 2016 vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorgenommen, da es sich um das für das Vorhaben geeignete planungsrechtliche Instrument handelt. Durch die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird zudem sichergestellt, dass das geplante Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist errichtet wird. Das gewählte Verfahren ist geeignet, um zielgerichtet den Belangen der Wirtschaft unter Wahrung der sonstigen städtebaulichen Belange Rechnung zu tragen. Da alle für die gewerbliche Nutzung bestimmten Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und alle Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Planung durch den Vorhabenträger getragen werden, ist eine zügige Umsetzung zu erwarten.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 23.01.2014 und aufgrund von Planungsänderungen mit einem weiteren Beschluss vom 16.07.2015 wurde das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 eingeleitet. Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen im Gebäudekomplex auch Produktionsanlagen des Braugewerbes untergebracht werden (Abfüllanlagen), Diese Anlagen unterliegen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Unter diesen Voraussetzungen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht geeignet und mit dem zweiten Beschluss ist auf das Regelverfahren mit Umweltprüfung umgestellt worden. Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Vorhabenträger ist die KONTOR N GmbH & Co.KG, Bremen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan - siehe Anlagen 1.1 bis 1.3) und ein Durchführungsvertrag (vergl. Punkt 5.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung), in dem sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Zur Erreichung der Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen, welche im Nachfolgenden begründet werden. Außerdem sollen nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich geändert (16. Änderungsverfahren), da die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund entsprechen.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum**

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 und des gleich großen Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Stadtgebiet Franken, im Stadtteil Frankensiedlung. Es ist östlich der Greifswalder Chaussee hinter dem bestehenden Betriebsgelände der Störtebeker Braumanufaktur gelegen und erstreckt sich bis zum Bergener Weg.

Im Geltungsbereich liegen in der Gemarkung Stralsund in der Flur 40 die Flurstücke 7/2 anteilig, 9/3 anteilig, 10/3 anteilig, 12/3 anteilig, 14/6 anteilig, 15/5 anteilig, 16/1 anteilig, 18/1 anteilig, 18/2, 19 anteilig und 20 anteilig, in der Flur 38 die Flurstücke 1/90 anteilig und 1/96 anteilig.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch den Bergener Weg
- im Süden und Westen durch Flächen der Störtebeker Braumanufaktur
- im Norden durch die Franzeshöhe

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Hansestadt Stralsund.

### **1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

#### **Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben.

Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

3.2.1 (2) Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und entwickelt werden.

4.1. (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

4.1. (8) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

3.2.1(1) Die zentralen Orte sind die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung.

4.1. (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden.

4.3.1(1) Danach ist das gemeinsame Oberzentrum als regional und überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten.

Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird Rechnung getragen. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 26.08.2015 wurde die raumordnerische Zustimmung zum Vorhaben gegeben.

### **Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet nur am westlichen Rand als gewerbliche Baufläche dargestellt, ansonsten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und eine kleine Fläche als Grünfläche.

### **Landschaftsplan**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als eine spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage und im Süden und Südwesten als Parkanlage dar.

### **Klimaschutzkonzept**

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stand Oktober 2010, wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V-03-0448) Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele. Für die Bauleitplanung relevant sind primär die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen (Kapitel 10, Maßnahmeblätter, Maßnahme E-13 - vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

### **Gleisanbindung Frankenhafen in der Hansestadt Stralsund, Plangenehmigung vom 27.08.2013**

Mit dieser Plangenehmigung wurde u.a. bestimmt, dass die SWS Seehafen Stralsund GmbH auf einer Teilfläche des Flurstücks 20, Flur 40 entlang der Straße Franzeshöhe 35 Bäume als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu pflanzen hat. Diese Teilfläche des Flurstücks 20 wurde jedoch in der Zwischenzeit vom Vorhabenträger erworben. Der entsprechende Grundstückskauf-Ergänzungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Stralsund vom 20.05.2015 regelt, dass diese 35 Bäume auf einem Grundstück des Vorhabenträgers in Stralsund auf dem Brauereigelände Greifswalder Chaussee gepflanzt werden.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt ca. 1,6 km südlich der Stralsunder Altstadt und in ca. 450 m Entfernung zum Strelasund. Es grenzt

- im Westen an das vorhandene Betriebsgelände der Braumanufaktur und die Fläche des Umspannwerks „Stralsund“.
- im Norden an die Straße Franzeshöhe mit nördlich dahinterliegenden Gleisanlagen der DB AG,
- im Nordosten an die Franzeshöhe bzw. an den Maritimen Gewerbepark Franzeshöhe (B-Plan Nr. 30 c),
- im Osten an den Bergener Weg, östlich des Bergener Wegs schließt sich im weiteren Verlauf der Franzeshöhe eine Gemengelage an mit
  - Kleingärten (ab ca. 7,50 m vom räumlichen Geltungsbereich entfernt),
  - einem Wohnhaus (Franzeshöhe 8, ca. 12 m vom räumlichen Geltungsbereich entfernt) und
  - von der Justizvollzugsanstalt Stralsund genutzte Flächen u.a. mit einem Freigängerhaus (ca. 18 m vom räumlichen Geltungsbereich entfernt)sowie davon rückwärtig
  - der Justizvollzugsanstalt Stralsund, gewerblichen und weiteren Nutzungen,
- im Süden an die parkartige Grünanlage (betriebseigene Brunnenanlage, Braumanufaktur) sowie mittelbar an die Wohnbebauung der Frankensiedlung (ca. 40 m vom räumlichen Geltungsbereich Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude im Südosten).

Das Umfeld des geplanten Baugebietes ist somit überwiegend baulich und von sehr unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Die hohen Bäume der Kastanienallee am Bergener Weg, der Großbaumbestand der südlichen Grünanlage sowie die hohen Böschungen und die Masten der Hochspannungsleitung prägen das Orts- und Landschaftsbild.

Die südlich angrenzende parkartige Grünanlage mit den Brunnenanlagen ist eine Waldfläche gem. § 2 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V) (vergl. Punkt 3.10 - Nachrichtliche Übernahmen).

### **2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets**

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um

- die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ inkl. Zufahrt und Vereinsgebäude, sowie in den Randbereichen des Plangebiets um
- gewerblich genutzte Flächen (Lagerfläche),
- eine Teilfläche der Straße „Franzeshöhe“ (einschließlich Straßenbegleitgrün),
- begrünte Böschungflächen.

Die Kleingartennutzung wurde nach Entschädigung der Kleingärtner im Jahr 2014 beendet. Die Fläche ist vom Vorhabenträger im Frühjahr 2015 beräumt worden. Der bauliche Bestand wird von der vorhandenen Hochspannungs-Freileitung und dem Vereinsgebäude der ehemaligen Kleingartenanlage geprägt.<sup>1</sup> Durch die Höhenunterschiede im Plangebiet üben auch die Böschung und die Lagerflächen eine prägende Wirkung auf das Plangebiet aus.

---

<sup>1</sup> Die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage wurde mittlerweile beräumt.

Die gewerblich genutzten Flächen sind Lagerflächen, die von der Störtebeker Braumanufaktur GmbH genutzt werden.

Zusätzlich zur oben genannten Hochspannungsleitung queren ein z.T. verrohrter Graben und eine Hauptschmutzwasserleitung das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage.

## 2.3 Verkehrserschließung

Der Anschluss an das öffentliche Stadtstraßennetz erfolgt über die Greifswalder Chaussee (L 222), die eine Verbindung zum überörtlichen Straßennetz sichert, zu der Bundesstraße B96 in Richtung Süden weiter zur Autobahn A 20 und in Richtung Nordosten zur Insel Rügen (ca. 1 km) und über die B 105 in Richtung Westen nach Rostock (ca. 3 km). Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Straßen Franzeshöhe und Bergener Weg.

Das Gebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Stadtbus verkehrt auf der Greifswalder Chaussee.

## 2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

### Anlagen der Ver- und Entsorgung

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich das Umspannwerk „Stralsund“ der Firma E.DIS AG, zu dem die unten genannte Hochspannungsleitung führt.

### Hauptversorgungsleitungen

**Versorgung mit Elektrizität:** Im Westen des Plangebiets verläuft die 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Lüdershagen-Stralsund der Firma E.DIS AG. Für die Verwirklichung des geplanten Vorhabens wird die Umverlegung dieser Leitung durchgeführt. Das erforderliche Planverfahren der E.DIS AG erfolgte unabhängig vom Bauleitplanverfahren, die Umverlegung wurde dabei als unwesentliche Änderung einer bestehenden Stromleitung mit Entscheidung vom 31.08.2015 des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V von der Genehmigungspflicht durch Planfeststellung bzw. Plangenehmigung freigestellt (vergl. Punkt 3.5 - Leitungen der Ver- und Entsorgung).

**Versorgung mit Erdgas:** Am Rand des Plangebiets befindet sich im Verlauf der Franzeshöhe eine Gashochdruckleitung.

### Sonstige stadttechnische Erschließung

In an das Plangebiet angrenzenden Bereichen, insbesondere im Bergener Weg und der Franzeshöhe, sowie teilweise im Plangebiet bestehen Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität: E.DIS AG, SWS Energie GmbH,
- Versorgung mit Erdgas: SWS Energie GmbH,
- Telekommunikation: Telekom Deutschland GmbH, E.DIS AG
- Trinkwasserversorgung: REWA GmbH inkl. Löschwasserentnahmestellen,
- Schmutzwasserentsorgung: REWA GmbH,

- Regenwasserableitung: Regenwasserleitungen der REWA GmbH.<sup>2</sup>

Das Plangebiet selbst verfügt aufgrund der bisherigen Nutzung als Kleingartenanlage nicht über die für das Vorhaben nötige Erschließung. Es bestehen Hausanschlüsse, u.a. ein Erdgas-Anschluss des Vereinsgebäudes der ehemaligen Kleingartenanlage sowie stillgelegte Trink- und Regenwasserleitungen.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Umverlegung der Hochspannungsleitung sowie von Schmutz- und Regenwasserleitungen, die das Plangebiet durchqueren, geplant (vergl. Punkt 3.5 - Leitungen der Ver- und Entsorgung).

## 2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ - 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet. Im Geltungsbereich liegt die Fläche der im Frühjahr 2015 beräumten Kleingartenanlage „Frankenweide“, angrenzende begrünte Böschungflächen sowie befestigte, gewerblich genutzte Flächen. Die Kleingartenanlage wurde bereits im Dezember 2013 gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins der Anlage einvernehmlich aufgelöst. Die 58 dem Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V. angehörigen Kleingartenanlagen im Stadtgebiet bieten ausreichende Kapazitäten für eine kleingärtnerische Betätigung in Stralsund.

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Geschützte Biotopie sind nicht vorhanden.

An der Straße „Am Bergener Weg“ befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Allee bzw. Baumreihe (Rosskastanien). Der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe liegt teilweise im Plangebiet.

Im Plangebiet konnten vor Beräumung der Kleingartenanlage Vogelnistplätze ausgemacht werden. Weiterhin konnte man auf Grund der Gartennutzung Laubfroschvorkommen erwarten, daneben aber auch Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte. Möglicherweise diene das Plangebiet auch Fledermäusen als Sommerquartier und Jagdhabitat.

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf der Umweltprüfung (vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung sowie Grünordnungsplan) und auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (erarbeitet durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg, Görmin, Juni 2015). Dort sind weiterführende Erläuterungen enthalten.

Da die Fläche bereits beräumt wurde, gilt bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Verursacherprinzip. Diese Maßnahmen (Nistkästen) wurden zum 31. März 2015 umgesetzt. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben unabhängig davon Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

---

<sup>2</sup> Bekannte Leitungsverläufe sind in der Planzeichnung als Hinweis abgebildet. Nicht als Hinweis abgebildet sind Hausanschlüsse, stillgelegte Leitungen und Leitungen, die zur Verwirklichung des Vorhabens umverlegt werden (vergl. Punkt 3.5.2 - Sonstige stadttechnische Erschließung).

## **2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz**

### **Oberflächengewässer, Wasserabfluss**

Der Graben 8/1 verläuft von Süd nach Nord durch das Plangebiet. Im Süden ist er verrohrt und im Norden offen. Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des Grabens bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die Plangenehmigung zur Entwidmung des Grabens erfolgte mit Bescheid vom 12. April 2016 (vergl. Punkt 3.7 - Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses).

Im westlichen Bereich des Plangebiets, der bereits gewerblich genutzt wird, befindet sich ein Regenwasserabfluss mit Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz.

### **Wasserschutzzonen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzzonen von Wasserschutzgebieten der REWA GmbH.

### **Mineralwassernutzung durch die Brauerei**

Südlich des Plangebiets befinden sich drei Brunnen, die aufgrund einer wasserrechtlichen Nutzungsgenehmigung vom 23.12.1974 von der Störtebeker Braumanufaktur GmbH zur Entnahme von Mineralwasser genutzt werden. Gemäß hydrogeologischem Gutachten ist die mineralwasserführende Schicht durch bindige Schichten (Ton / Schluffe und Geschiebemergel) von den darüber liegenden grundwasserführenden Schichten getrennt, so dass weder Grund- noch Oberflächenwassereinträge erfolgen (hydraulische Trennung). Das Einzugsgebiet der Brunnen ist ca. 6 km<sup>2</sup> groß.<sup>3</sup> Weitere Wasserrechte im Plangebiet bzw. seiner näheren Umgebung sind nicht bekannt.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V und liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

## **2.7 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der vorhandenen Straßen, Bahntrassen und Gewerbebetriebe ein. Es sind jedoch keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entgegenstehen könnten.

Es bestehen Vorbelastungen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung der Brauerei sowie durch auf den Flächen des Bebauungsplans 30.c „Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe“ festgesetzte zulässige Emissionskontingente. Zur Greifswalder Chaussee besteht Schallverschattung durch die vorhandenen baulichen Anlagen.

Die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) gibt im Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Gewerbegebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 55 dB, für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben 50 dB. Des Weiteren gibt die TA Lärm<sup>4</sup> in Punkt 6.

---

<sup>3</sup> HPC Harpress Pickel Consult AG: Hydrogeologisches Gutachten zu dem in Stralsund genutzten Mineralwasservorkommen, 2009, S. 5f.

<sup>4</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Gewerbegebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB, nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB.

Immissionsempfindliche Arten der Nutzung in der Umgebung des Plangebiets sind insbesondere im Osten die Gemengelage mit einem Wohnhaus am Bergener Weg (Entfernung ab ca. 10 m) sowie im Süden die mittelbar angrenzenden Wohnbauflächen der Frankensiedlung (Entfernung ab ca. 100 m).

Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - wurden geprüft. (s. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung). Bei den Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung sind keine maßgeblichen, durch die Planung verursachten Immissionen zu erwarten, bei der Immissionsart Gerüche keine zusätzlichen Immissionen. Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst, an die Gemengelage am Bergener Weg, die auch einen Wohnstandort einschließt, und an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche südlich der Brunnenanlage.

## 2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Auf der Fläche wurden bisher keine Bodendenkmale erfasst. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass es bei Erdarbeiten im Zuge der Bäumung der Kleingartenanlage Einzelfunde gab (Kanonenkugeln).

## 2.9 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel

### Baugrund

Der Geotechnische Bericht vom 20.06.2014 der Firma IngenieurBüro für Geotechnik Rostock GmbH weist u.a. Baugrundeigenschaften und Wasserverhältnisse aus. Dazu wurden im Bereich der geplanten Brauereierweiterung mehrere Bohrungen durchgeführt.

Tragfähiger Baugrund steht aufgrund großer Höhenunterschiede im Plangebiet bei Höhen zwischen 1,60 m HN (ca. 1,75 m NHN)<sup>5</sup> und 12,20 m HN an. Der bei den Bauarbeiten anfallende Aushub der Geländedeckschicht ist in seiner Zusammensetzung als Baugrund überwiegend nicht geeignet. Für die Baumaßnahmen ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Gemäß Geotechnischem Bericht schwanken die Grundwasserstände an den Bohrungen zwischen 1,91 m HN und 5,83 m HN.<sup>6</sup> Bei den bindigen Bodenschichten (Auffüllungen, Geschiebelehm und Geschiebemergel) wurde eine Wasserdurchlässigkeit von  $k = 3 \cdot 10^{-7}$  bis  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s festgestellt. Der Boden im Plangebiet ist daher für eine Versickerung von Regenwasser von versiegelten Flächen nicht geeignet.

---

<sup>5</sup> Die Höhen des amtlichen Höhenreferenzsystems DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) mit dem Höhenniveau NHN (Normalhöhennull) weichen von den im bisherigen System SNN76 (Staatliches Nivellementnetz 1976) verwendeten Höhen mit dem Höhenniveau HN (Höhennull) ab. Im Plangebiet beträgt der Unterschied ca. 15,3 cm.

<sup>6</sup> In zwei Bohrungen wurden davon abweichend Wasserstände von 8,63 m HN (ca. 8,78 m NHN) bzw. 11,86 m HN gemessen

### **Altlasten**

Gemäß Auskunft des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 10.12.2014 sind im Plangebiet keine Altlastenstandorte bekannt. Daher werden die im nachfolgenden Text benannten Bodenverunreinigungen nicht als kennzeichnungspflichtige Altlasten bewertet.

### **Bodenverunreinigungen**

Im Rahmen der „Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe“ (Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, 2015) wurden Bodenverunreinigungen festgestellt.

In Teilflächen des Plangebiets wurden Kohlenwasserstoffe (PAK - polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, TOC - Gesamtgehalt organischer Kohlenwasserstoffe) und Quecksilber gefunden, die die Zuordnung des Bodens in den Zuordnungswert Z2 (gem. Mitteilung 20 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) erfordern. Gem. Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 12.05.2015 darf der Z2-Boden auf dem Gelände transportiert und im nördlichen Bereich unter Einhaltung von Auflagen wieder eingebaut werden.

Belastungen mit Schwermetallen (Zink, Quecksilber) und Kohlenwasserstoffen treten bei weiteren vier Teilbereichen auf, ohne dass die Grenzwerte für die Zuordnung zu Z1-Böden überschritten werden. Dieser Boden kann für Rekultivierungen wie z. B. Geländeauffüllungen wiederverwendet werden.

Bei den Untersuchungen der Proben im Eluat wurden die Zuordnungswerte Z0 (Einbauklasse 0, uneingeschränkter Einbau möglich) nicht überschritten.

### **Kampfmittel**

Nach Auskunft des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) am 27.10.2015 auf Anfrage zur Kampfmittelbelastung der Flurstücke 18/2 und 20 sind im Kampfmittelkataster keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vorhanden. Jedoch sind auch in nicht als kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Kampfmittelfunde nicht auszuschließen (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter).

## **3 Inhalt des Plans**

### **3.1 Städtebauliches Konzept, Vorhaben**

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH plant die Produktionserweiterung am Standort Greifswalder Chaussee durch die Einbeziehung des angrenzenden Geländes der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“. Im Plangebiet sind ein 17.949 qm großer Hallenkomplex bestehend aus mehreren Teilbereichen mit maximalen Gebäudehöhen von maximal 11,2 m bzw. 18,5 m (zuzüglich der Dachaufbauten) über neu hergestelltem Geländeniveau als Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich Abfüllanlagen und einer überdachten Fläche für Leergutsortierung geplant (siehe Anlagen 1.1 Betriebsbeschreibung und 1.2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Dabei sollen im nordwestlichen, zwei- bis dreigeschossigen Gebäudeteil im unteren Geschoss Lagerflächen, darüber Verpackungs- und Abfüllanlagen sowie Büros und Sozialräume entstehen. Der eingeschossige Gebäudeteil soll als Lagerflächen, dabei u.a. zum Be- und Entladen, genutzt werden.

Zum Vorhaben gehört die verkehrliche Anbindung des neuen Logistikzentrums an die Franzeshöhe sowie die auf dem Gelände erforderlichen Transport- und Rangierflächen. Durch die westlich angrenzende private Straße Brauquartier, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist der Gebäudekomplex eng mit dem höher gelegenen vorhandenen Betriebsgelände verbunden. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Gehölzen als Puffer zur angrenzenden Grünanlage mit den Mineralbrunnen vorgesehen.

Im Zuge des Vorhabens ist eine Angleichung des Geländeniveaus überwiegend auf eine Höhe von ca. 6,70 m NHN vorgesehen.

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebiets soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die im Plangebiet befindliche Teilfläche der Franzenshöhe wird entsprechend der Erschließungsplanung zum Frankenhafen als Verkehrsfläche festgesetzt.

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. Der restliche Ausgleich erfolgt durch die Inanspruchnahme des Ökokontos „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“, das durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern verwaltet wird (vgl. Umweltbericht, Punkt 2.12 - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen). Die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Straßen „Franzenshöhe“ und „Bergener Weg“ dient der Einfügung des Vorhabens in das Stadt- bzw. Landschaftsbild (vgl. Punkt 3.6 - Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz).

### 3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	3,67 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	3,62 ha	Gewerbegebiet	3,62 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,05 ha	Straßenflächen	0,05 ha
§ 9 (1) 25. a) § 9 (1) 25. b)	Grünmaßnahmen	0,34 ha	Flächen gem. § 9 (1) 25 a) BauGB* Flächen gem. § 9 (1) 25 b) BauGB*	0,25 ha 0,09 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

\* = in anderen Flächen enthalten

### 3.3 Bauflächen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden ausgewiesen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die gewerbliche Nutzung ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Im Plangebiet sind daher folgende Vorhaben zulässig:

- Verlade-, Sortier- und Verpackungszentrum,
- Abfüllanlagen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze.

Die weiteren nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung sind - abgeleitet aus den Regelungen des Durchführungsvertrags - unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Sie soll eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen, ohne eine die Leistungsfähigkeit des Bodens übersteigende Versiegelung zu bewirken.

Die Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist in der Planzeichnung in den Maßen festgesetzt, die eine Umsetzung des Vorhabens gemäß Entwurfsplanung (Anlage 1 der Begründung) zulassen und den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzen. Auf der Fläche für den zweigeschossigen, dem Bergener Weg abgewandten Gebäudeteil ist eine Höhe von 27,2 m NHN (20,5 m über neu hergestelltem Geländeniveau) festgesetzt, für die übrigen Flächen des Plangebietes eine Höhe von 20,2 m NHN (13,5 m über neu hergestelltem Geländeniveau). Die Festsetzungen sind von den geplanten maximalen Höhen des Vorhabens abgeleitet (vergl. Punkt 3.1 - Städtebauliches Konzept, Vorhaben).

Gemäß textlicher Festsetzung dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Dachaufbauten auf maximal 10% der Fläche der jeweiligen Dächer sowie mit den Gebäuden verbundene Fahnenmasten um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Diese Überschreitung ist ausnahmsweise ebenfalls durch Anlagen zur Besucherführung zulässig, deren den Besuchern zugängliche Flächen nicht höher als 20,20 m NHN liegen. Diese Ausnahme soll möglich sein, wenn keine Vorschriften - wie z.B. zu Schutzvorkehrungen in Zusammenhang der Hochspannungsleitung - entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgütern zu erwarten sind.

Damit werden Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Solaranlagen und mit den Gebäuden verbundene Fahnenmasten sowie Anlagen der Besucherführung, mit denen ein vom Vorhabenträger vorgesehener Besuchergang von außen erschlossen werden kann, ermöglicht.

Als Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höhenniveau NHN festgesetzt.<sup>7</sup>

Die festgesetzte Geländehöhe ermöglicht die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Geländeneivellierung des überwiegenden Teils des Plangebiets. Es sind Aufschüttungen von ca. 2 bis 4 m erforderlich.

Das vorgesehene Gebäude wird im näheren Umfeld - abgesehen von Hochspannungsmasten - von bestehenden baulichen Anlagen der Brauerei westlich des räumlichen Geltungsbereichs überragt werden: Die Gärtanks haben Höhen von bis ca. 32,0 m NHN, das alte Brauereigebäude hat im höchsten First eine Höhe von ca. 36,5 m NHN und in der Turmspitze von ca. 39,4 m NHN, der alte Schornstein ist ca. 46,4 m NHN hoch. Dennoch wird das vorgesehene Gebäude mit einer Höhe von max. 27,2 m NHN zuzüglich technischer Dachaufbauten insbesondere wegen seiner mehrfach größeren Kubatur im Stadt- bzw. Landschaftsbild hervortreten. Es wird seine bauliche Umgebung dominieren und in Sichten vom Strelasund (von Osten) und vom Rügenzubringer B 96 (von Westen und Norden) in Erscheinung treten. Auch vom Geländeprofil der östlich gelegenen bis ca. 10 m NHN hohen Franzeshöhe und vom dortigen Gebäude- und Gehölzbestand wird das vorgesehene Gebäude nur teilweise verdeckt.

Die östlich des räumlichen Geltungsbereichs gelegene Bebauung am Bergener Weg hat im First beim Haus Franzeshöhe 8 eine Höhe von ca. 16,5 m NHN (1 Geschoss, steiles Satteldach) und beim davon südlich gelegenen Freigängerhaus eine Höhe von ca. 19 m NHN (3 Geschosse, flaches Satteldach). Der am Bergener Weg vorgesehene Gebäudeteil mit einer Höhe von max. 20,2 m NHN (zuzüglich technischer Dachaufbauten) ist höher.

---

<sup>7</sup> Durch die Festsetzung des Höhenbezugs NHN ist eine genauere Bestimmbarkeit der zulässigen Höhe möglich als beim Höhenbezug zu Gelände- oder Straßenhöhen.

Die Kubatur des vorgesehenen Gebäudekomplexes steht in Bezug zu ähnlich dimensionierten Gebäuden im nordöstlich gelegenen Südhafen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Regelungen der offenen Bauweise werden generell für die Art der baulichen Nutzung als zweckdienlich angesehen. Entsprechend ist nach § 22 BauNVO im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der gemäß textlicher Festsetzung bis auf die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m die Regelungen der offenen Bauweise gelten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen folgen den in der Entwurfsplanung des Vorhabens dargestellten Abmessungen des Gebäudes inkl. der Brücken zur Erschließung des Gebäudes von der privaten Straße Am Brauquartier (siehe Anlage 1 der Begründung).

Der Abstand der Baugrenze bis zur Mitte des Bergener Wegs beträgt im Minimum ca. 15,5 m. Bei einer Höhe des vorgesehenen Gebäudes von max. 23,2 m NHN (einschließlich technischer Dachaufbauten) am Bergener Weg beträgt die erforderliche Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V ca. 9,30 m ( $23,3 \text{ m} \times 0,4 = 9,28 \text{ m}$ ). Es ist somit am Bergener Weg eine größere Abstandsfläche vorgesehen als nach LBauO M-V erforderlich.

Hingegen sind die Baugrenzen im Westen des räumlichen Geltungsbereichs teilweise an seiner Grenze festgesetzt. Hier schließt sich das bisherige Betriebsgelände der Brauerei an. Um die Anforderung des § 6 Abs. 5 LBauO M-V zu erfüllen, sind gegebenenfalls Baulasteintragungen bei den hier an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken erforderlich.

Die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen von Baugrenzen wird für im gegenwärtigen Vorbereitungsstand des Vorhabens in Lage und Beschaffenheit teilweise noch nicht hinreichend feststehende

- untergeordnete bauliche Anlagen der Besucherführung (wie ggf. eingehauste Brücken von anderen Gebäuden und Außentreppen an Gebäuden) und
- für einzelne mit den Gebäuden verbundene Werbeanlagen (wie eine ggf. aus starrem Material hergestellte Fahne über einer Gebäudeecke)

ingeräumt.

Diese Ausnahmen sollen möglich sein, wenn keine Vorschriften - wie z.B. zu Schutzvorkehrungen in Zusammenhang der Hochspannungsleitung - entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgütern zu erwarten sind.

Zur Regelung der Nutzung der Bauflächen außerhalb der Baugrenzen wird ableitend aus den Regelungen des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass bis auf

- Stützwände, Lärmschutzwände und Einfriedungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Lärmschutzwände sind hier aufgenommen, um ihre eventuelle Errichtung als freiwillige Immissionsschutzmaßnahme zur Konfliktminderung zu ermöglichen.

### **3.4 Verkehrserschließung**

#### **Grundsätzliche Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird direkt an die Franzeshöhe angebunden.

Die innerbetriebliche Erschließung soll zusätzlich über die private Straße „Brauquartier“ erfolgen. (Für den Lieferverkehr sind Wendemöglichkeiten innerhalb des Plangebiets vorgesehen.)

Der erforderliche Ausbau bzw. die Anpassung der verkehrlichen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanungen, die parallel zum B-Planverfahren vom Vorhabenträger erarbeitet wurde.

Im Zuge der Verkehrserschließung sind auch ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen. Feuerwehrzufahrten sind entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden.

#### **Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Norden des Geltungsbereichs sind im Plangebiet befindliche Teilflächen der öffentlichen Straße Franzeshöhe. In die Planung einbezogen wird der Teil der Franzeshöhe, der aufgrund des neuen Straßenanschlusses des Logistikzentrums verändert werden soll. Es handelt sich um bestehende bzw. geplante Straßenflächen und Nebenanlagen sowie Straßenbegleitgrün.

### **3.5 Leitungen der Ver- und Entsorgung**

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und 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 B-Planverfahren vom Vorhabenträger erarbeitet werden.

#### **Hauptversorgungsleitungen**

Bekannter bzw. geplanter Leitungsbestand ist in der Planzeichnung dargestellt (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter).

Bei der in der Planzeichnung im räumlichen Geltungsbereich als Planung festgesetzten Hauptversorgungsleitung handelt es sich um eine im Bau befindliche Hochspannungsfreileitung der Firma E.DIS AG (Planung der E.DIS AG vom 20.11.2015<sup>9</sup>). Sie ist ein Abschnitt der vorhandenen Hochspannungsfreileitung Lüdershagen-Stralsund, die für die Verwirklichung des Vorhabens umverlegt wird (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter). Der bisherige Verlauf der Hochspannungsfreileitung im Plangebiet wurde daher nicht als Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Das erforderliche Planverfahren der E.DIS AG erfolgte unabhängig vom Bauleitplanverfahren, die Umverlegung wurde dabei als unwesentliche Änderung einer bestehenden Stromleitung mit Entscheidung vom 31.08.2015 des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V von der Genehmigungspflicht durch Planfeststellung bzw. Plangenehmigung freigestellt.

Im Süden des Plangebiets wird auf der Fläche des ehemaligen Vereinsheims der Kleingartenanlage ein neuer Maststandort errichtet, der im Plangebiet bestehende Mast zurückgebaut.

<sup>9</sup> E.DIS AG / Freileitungsbau GmbH: 110-kV-Trasse HT 0026 Lüdershagen-Stralsund, Lageplan, 20.11.2015.

Gemäß Mitteilung der Störtebeker Braumanufaktur vom 10.03.2016 wurde für die Umverlegung der Leitung ein Vertrag mit der E.DIS geschlossen. Im Juni 2016 soll die gesamte Umverlegung abgeschlossen sein. Damit sind die diesbezüglichen Voraussetzungen für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens gegeben.

Da von der Leitung generell Beschränkungen ausgehen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Flächen, ist für diese Leitung ein Leitungsrecht von 23 m festgesetzt (siehe unten Leitungsrechte). Die Leitung wird teilweise über dem mit Baugrenzen festgesetzten Baufenster, also über dem vom Vorhabenträger geplanten Gebäude, verlaufen. Gemäß o.g. Planung der E.DIS AG sind keine Kollisionen mit bestehenden Anlagen bzw. mit dem geplanten Vorhaben verbunden, die Vorgaben der DIN EN 50341 zur Errichtung von Hochspannungsfreileitungen werden erfüllt. Für Änderungen der Planung sowie bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen im Schutzbereich der Leitung ist die Zustimmung der E.DIS AG erforderlich.<sup>10</sup> Während der Baumaßnahmen sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Unterschreitung der Schutzabstände verhindern (z.B. Einschränkung der Höhe und/oder des Schwenkbereiches beim Einsatz eines Krans). Dabei sind im Schutzbereich die Sicherheitsabstände gemäß Vorgaben der E.DIS AG (insbesondere Merkblatt für Baufachleute vom 1.7.2014) zwingend einzuhalten.

Im Bereich der Verkehrsfläche (Fahrbahn der Straße Franzeshöhe) befindet sich eine Gashochdruckleitung.

### **Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen 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).

Für die Verwirklichung des Vorhabens ist die Umverlegung der vorhandenen, das Plangebiet querenden Schmutzwasserleitung geplant (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter). Der neue Leitungsverlauf soll innerhalb des Plangebiets liegen. Für die geplante Leitung ist ein Leitungsrecht in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Stammmitte der festgesetzten Baumreihe entlang des Bergener Weges festgesetzt (vgl. Punkt 3.6 - Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz).

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll über die vorhandenen Netze zur Trinkwasserversorgung der REWA GmbH erfolgen. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.<sup>11</sup>

Der Löschwasserbedarf für das Vorhaben wird nach der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie - IndBauR) ermittelt. Nach Punkt 5.1 ist bei Abschnittsflächen (Bandabschnitte / Brandbekämpfungsabschnitte) von mehr als 4000 qm von einem Löschwasserbedarf

---

<sup>10</sup> Zu Einschränkungen im Schutzbereich von Hochspannungsfreileitungen siehe auch Anlage 2 - Richtlinien der Träger von Hauptversorgungsleitungen.

<sup>11</sup> Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Gemäß Brandschutzkonzept für das Vorhaben (Ingenieurgesellschaft für baulichen Brandschutz und Hochbau GmbH & Co. KG, 16.11.2015, S. 9) darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen 140 m nicht überschreiten.

Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden.

von 192 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Der „Konzeptionelle Vorentwurf des Brandschutzes für das Bauvorhaben“ (IbBH - Ingenieurgesellschaft für baulichen Brandschutz und Hochbau GmbH & Co. KG, 16.11.2015, S. 8) sieht eine automatische Löschanlage vor. In diesem Fall verringert sich der Löschwasserbedarf gemäß Punkt 5.1 IndBauR auf 96 cbm/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung besteht seit dem 16.10.2013 zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH ein Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge in Höhe von 96 cbm/h wird durch das öffentliche Netz gesichert (gem. Auskunft der REWA GmbH vom 09.03.2016). Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH. Innerhalb des Plangebiets wird die erforderliche private Erschließung herzustellen.

### **Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Regenwasser soll nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung in das bestehende Netz der REWA GmbH über neue Anschlüsse in der Franzeshöhe abgeleitet werden.

Für die Verwirklichung des Vorhabens ist die Umverlegung der vorhandenen, das Plangebiet querenden Hausanschlussleitungen geplant. Der neue Leitungsverlauf soll innerhalb des Plangebiets liegen. Zusätzlich ist eine Drainageleitung entlang der West- und Nordseite des Hallenkomplexes vorgesehen.

### **Energieversorgung**

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

### **Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom. Da der Leitungsverlauf im südlichen bzw. westlichen Randbereich der Straßen „Bergener Weg“ und „Franzeshöhe“ aufgrund ungenauer Kartendarstellung der Bestandsauskunft unsicher ist und sich teilweise im Plangebiet befindet, werden ggf. für die Verwirklichung des Vorhabens Umverlegungen nötig.

Innerhalb des Plangebiets ist die erforderliche Erschließung herzustellen.

### **Leitungsrechte**

Für den vorgesehenen Verlauf der Schmutzwasserentsorgungsleitung, deren Umverlegung durch das Vorhaben erforderlich wird, sowie für den Verlauf der im Bau befindlichen Hochspannungsfreileitung sind Leitungsrechte festgesetzt (siehe oben Hauptversorgungsleitungen, Schmutzwasserentsorgung):

- Das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht L1 belastet die Fläche zugunsten der REWA GmbH einschließlich ihrer Rechtsnachfolger und befugt sie zur Verlegung, Erhaltung und Erneuerung der unterirdischen Abwasserleitung.
- Das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht L2 belastet die Fläche zugunsten der E.DIS AG einschließlich ihrer Rechtsnachfolger und befugt sie zur Erhaltung und Erneuerung der Leitung. Das festgesetzte Leitungsrecht für die Hochspannungsfreileitung ist nach den Freileitungsschutzbereichen gemäß DIN EN 50341 bemessen (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter).

Für die übrigen im Plangebiet vorhandenen bzw. vorgesehenen Leitungen wurden keine Leitungsrechte festgesetzt:

- Für umzuverlegende Leitungen sowie für Leitungen, die lediglich der Ver- oder Entsorgung des Vorhabens dienen, sind keine Leitungsrechte festzusetzen.

- Zu den im Plangebiet befindlichen Kommunikationsleitungen der Deutschen Telekom wurde kein Leitungsrecht festgesetzt, da ihre Lage aufgrund ungenauer Kartendarstellung der Bestandsauskunft unsicher ist.

### **Müllentsorgung, Wertstofffassung**

Für das Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung vom 16. Juni 2011 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.

Soweit die Entsorgung der im Betrieb anfallenden Abfälle und zu erfassenden Wertstoffe im Plangebiet erfolgen soll, werden hierfür geeignete Stellplätze vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge durch den Ausbau der Verkehrserschließung wird gewährleistet.

## **3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz**

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie auf folgenden Unterlagen:

- Grünordnungsplan, Stand Entwurf, Dezember 2015,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juni 2015.

Diese Plandokumente enthalten weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Der Grünordnungsplan enthält eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der Grün- und Kompensationsflächen bzw. Grün- und Kompensationsmaßnahmen, die als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden.<sup>12</sup> Der Kompensationsbedarf kann nur anteilig im Plangebiet ausgeglichen werden. Der restliche Ausgleich erfolgt durch die Inanspruchnahme des Ökokontos „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“, das durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern verwaltet wird (vgl. Umweltbericht, Punkt 2.12 - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen).

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt. Sich daraus ableitende Festlegungen werden ebenfalls Gegenstand dieser Planung, sofern sie nach der Beräumung der Kleingartenanlage noch relevant sind.

---

<sup>12</sup> Zur Sicherung der Verwirklichung des Grünordnungsplans einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft siehe auch Punkt 5.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzgebote dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie als Eingrünung an der Grenze des Plangebiets der Ortsbildpflege.

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

- am Bergener Weg straßenbegleitend das Anpflanzen von 15 Bäumen,
- an der Straße Franzeshöhe straßenbegleitend das Anpflanzen von sieben Bäumen,
- östlich der Zufahrt Franzeshöhe das Anpflanzen von sieben Bäumen sowie
- westlich der Zufahrt Franzeshöhe das Anpflanzen von fünf Bäumen festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen in der entsprechenden Anzahl standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen sind.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf nur einheitlich für alle Bäume gemäß den jeweiligen Bestimmungen der textlichen Festsetzung um ca. 2 m abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Sie muss wasserdurchlässig sein. Für die Pflanzungen östlich und westlich der Zufahrt Franzeshöhe wird bestimmt, dass die Grundflächen der Baumpflanzungen mit Rasen zu begrünen sind.

Die Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch der Einfügung des Vorhabens in das Stadt- bzw. Landschaftsbild.

In der Planzeichnung sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB Flächen mit dem Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt und im vorigen Punkt begründet sind.

#### **Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen**

In der Planzeichnung ist am südlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Böschung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB eine Fläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ umgrenzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der bestehenden Gehölze (überwiegend Berg- Ahorn und Brombeere) im Bereich der Böschung.

Entlang der Franzeshöhe ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung das Erhalten vom Bäumen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume zu schützen sind. Damit sollen die vorhandenen Straßenbäume (Rotbuchen) dauerhaft erhalten werden.

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Standorten und Flächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen und -versiegelungen im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zu ersetzen.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Baumschutz für die Baumreihe aus Rosskastanien am Bergener Weg wird eine Festsetzung als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen unzulässig. (Vergl. außerdem Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter.)

### **Artenschutz**

Im Plangebiet konnten vor der flächigen Beräumung der Kleingartenanlage Vogelnistplätze ausgemacht werden. Weiterhin sind Laubfroschvorkommen zu erwarten gewesen, daneben aber auch Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte. Möglicherweise dient das Plangebiet auch Fledermäusen als Sommerquartier und Jagdhabitat.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird mit der Beschreibung bzw. Untersuchung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen) aufgezeigt, dass der Tatbestand für Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG mithilfe geeigneter Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt wird.

Da die Fläche bereits beräumt wurde, gilt bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Verursacherprinzip. Diese wurden durch den Vorhabenträger zum 31. März 2015 umgesetzt. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben unabhängig davon Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar. Abbruchmaßnahmen sind in den Wintermonaten Oktober bis März durchzuführen. Lichtemissionen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, im Außenraum sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind Amphibienschutzzäune anzulegen. Alternativ muss die Anlage von Baugruben im Zeitraum September/Oktober und März/April vermieden werden.

## **3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses**

### **Oberflächengewässer, Wasserabfluss**

Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des Grabens 8/1 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die Ermittlung der örtlichen Verhältnisse ergab, dass das Einzugsgebiet des Grabens nach der Geländesituation ca. 6,5 ha beträgt, seine Funktion zur Entwässerung sich jedoch auf den räumlichen Geltungsbereich bzw. Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers und öffentliche Flächen (Teilfläche des Bergener Weges mit Gefälle zur Senke) beschränkt. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss. Die Plangenehmigung zur Entwidmung des Grabens erfolgte mit Bescheid vom 12. April 2016. Die künftige Ableitung von Niederschlagswasser wird über die stadttechnische Erschließung erfolgen.<sup>13</sup>

### **Mineralwassernutzung durch die Brauerei, Erdaufschlüsse**

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die südlich des Plangebiets befindlichen Brunnen sollen, soweit erforderlich, in einer Fortschreibung des hydrogeologischen Gutachtens überprüft werden.

---

<sup>13</sup> Ingenieurplanung Ost GmbH, Greifswald: Entwidmung und Auflösung des Grabens 8/1 - Erläuterungsbericht, 09.09.2015.

Aufgrund der im hydrogeologischen Gutachten dargelegten hydraulischen Trennung der mineralwasserführenden Schicht von den darüber liegenden grundwasserführenden Schichten und dem ca. 6 km<sup>2</sup> großen Einzugsgebiet der Brunnen<sup>14</sup> der Störtebeker Braumanufaktur GmbH werden derzeit keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Brunnen erwartet.

Erdaufschlüsse sind nach § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei eventuellen Bohraufschlüssen bis in eine Tiefe von mehr als 30 m (z. B. für Erdwärmesonden) ist im Bereich des Vorhabens wie darüber hinaus in der brunnennahen Zone besondere Sorgfalt in Hinblick auf den Schutz der mineralwasserführenden Schicht erforderlich.<sup>15</sup>

### **3.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden.“ Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist Immissionen der außerhalb und innerhalb des Gebiets vorhandenen Verkehrsanlagen und Nutzungen ausgesetzt, hat jedoch bei Ausweisung als Gewerbegebiet - ebenso wie die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Braumanufaktur umfasst - im Allgemeinen einen geringeren Schutzanspruch.

Immissionsempfindliche Arten der Nutzung in der Umgebung des Plangebiets sind insbesondere im Osten die Gemengelage mit einem Wohnhaus am Bergener Weg sowie im Süden die mittelbar angrenzenden Wohnbauflächen der Frankensiedlung.

Mit dem Bebauungsplan sind Emissionen verbunden. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf immissionsempfindliche Nutzung sind zu prüfen, gegebenenfalls sind Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen.

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.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.<sup>16</sup>

Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

#### **Lärmimmissionsschutz**

Da durch das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft.

Zur Prüfung der durch das Vorhaben verursachten Lärmimmissionen ist ein schalltechnisches Gutachten (Umweltplan GmbH Stralsund, Oktober 2015) erarbeitet worden. Die Auswirkungen der Planung wurden im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm<sup>17</sup> untersucht.

---

<sup>14</sup> HPC Harpress Pickel Consult AG: Hydrogeologisches Gutachten zu dem in Stralsund genutzten Mineralwasservorkommen, 2009, S. 5f.

<sup>15</sup> Dito, S. 15 und Anlage 1 (Übersichtskarte mit Abbildung der brunnennahen Zone).

<sup>16</sup> Neben der TA Lärm (s.u.) ist insbesondere auf die Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI Nr. 25/1002, S. 511) zu verweisen.

<sup>17</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält in Teil 1, Beiblatt 1 für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm folgende Orientierungswerte für die Bauleitplanung:

- für Allgemeine Wohngebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A),
- für Mischgebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A),
- für Gewerbegebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A),

Die TA Lärm gibt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen in Punkt 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

- für Allgemeine Wohngebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A),
- für Mischgebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A),
- für Gewerbegebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A),

In der Planung des Vorhabens soll sichergestellt werden, dass diese Werte im Gebiet sowie in der Umgebung nicht infolge der Verwirklichung des Vorhabens überschritten werden.

Einen wesentlichen Einfluss auf den Umfang der Lärmemissionen hat der vorgesehene Lkw-Verkehr. Laut Betriebsbeschreibung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH vom 19.11.2015 wird von täglich 55 Lkw für die An- und Abfuhr von Waren und Produktionsmaterial ausgegangen, davon acht Lkw nachts. Zur Minderung zu erwartender Lärmimmissionen soll die Lieferzone zum großen Teil eingehaust werden, um eine wesentliche Lärmschutzwirkung zu erreichen.

Die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm werden so für den Zeitbereich Tag deutlich unterschritten. Für den Zeitbereich Nacht werden Betriebseinschränkungen und Änderungen der Betriebsabläufe benannt, durch die die immissionsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können:

- Auf der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden betrieblichen Nord-Süd-Straße soll von 22 bis 6 Uhr der Betrieb für LKW's eingestellt werden. Be- und Entladung der Lkw findet in der südlichen Halle statt. Lkw fahren ggf. nach Verlassen des südlichen Hallentores und Nutzung des Wendeplatzes wieder durch die Halle zurück.
- Es findet maximal eine nächtliche LKW-Ausfahrt pro Stunde statt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgelegt (vergl. Punkt 5.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung). Darüber hinaus werden weitere Empfehlungen zur Verbesserung der Immissionssituation gegeben:

- Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,
- Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als wirksamer Sicht- und Blendschutz für benachbarte Anwohner.

Weitere potentielle Emissionsquellen werden u.a. die Leergutsortierung, die Abfüllung und die Verladung sein. Auch diese sind entweder innerhalb der Hallen oder unter einem Schleppdach vorgesehen, so dass Emissionen minimiert werden können.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden gem. schalltechnischer Untersuchung soweit durch den Betriebsablauf begrenzt, dass die immissionsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die verbindliche Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag geregelt (vergl. Punkt 5.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung). Gegen mögliche Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen. Durch die Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen wird die Errichtung einer Lärmschutzwand am im Süden des Plangebiets vorgesehenen Wendehof als freiwillige Maßnahme zur Konfliktminderung jedoch ermöglicht (vergl. Punkt 3.3 - Bauflächen).

### **Sonstiger Immissionsschutz**

Die weiteren mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise maßgeblichen Immissionsarten - Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - wurden ebenfalls geprüft (siehe Umweltbericht - Teil 2 der Begründung).

Die Prüfung kann zum Ergebnis, dass keine maßgeblichen, durch die Planung verursachten Immissionen zu erwarten sind, bei der Immissionsart Gerüche keine zusätzlichen Immissionen, und somit im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich sind. Bei einer relevanten Erhöhung der Gerüche (Intensität und Häufigkeit) aus der Abluft der Flaschenabfüllung und der Emissionen aus dem Leergutlager sind gem. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauliche, anlagenbezogene und andere Maßnahmen zur Minderung der Gerüche durchzuführen (vergl. Punkt 5.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung). Ebenfalls nicht bekannt sind im Rahmen dieser Planung relevante Einwirkungen auf das Plangebiet durch schienenverkehrsbedingte Erschütterungen.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund werden Maßnahmen zum Klimaschutz im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen benannt (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 97):

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

Diesen Maßnahmen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf einer innerörtlichen Fläche, die unmittelbar an bestehende Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH anschließt. Damit kann die Inanspruchnahme von Flächen (Grund und Boden) auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Grundstücken und unnötiges Verkehrsaufkommen mit ihren negativen Folgen für das Klima vermieden werden.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus mit Stadtbuss und Fahrrad gut erreichbar, so dass motorisierter Individualverkehr der ansässigen Beschäftigten reduziert werden kann, was mit geringerer CO<sub>2</sub>-Emission einhergeht. Mit der geplanten intensiven innerörtlichen Bebauung in Sinne einer Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB und hinsichtlich der Wahl des räumlichen Geltungsbereichs leistet die Planung einen Beitrag zum Klimaschutz. Damit wird den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt- einer nachhaltigen Stadtentwicklung- Rechnung getragen.

## **3.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung sichern soll.

Die in der Anlage 1.2 zur Begründung enthaltenen Unterlagen beinhalten das für den neuen Gebäudekomplex erarbeitete Farb/-Gestaltungskonzept.

### **Oberflächen**

Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen sind in grauweißen, hell- bis dunkelgrauen Farbtönen und Anthrazit zulässig. Bei Oberflächen von Fassaden mit einer Höhe von über 20,20 m NHN sowie Dächern und Dachaufbauten in einer Höhe von über 20,20 m NHN sind ausschließlich grauweiße und hellgraue Farbtöne zulässig. Bei Firmierung und Werbung sind zusätzlich dunkelrote sowie untergeordnet weitere Farbtöne zulässig.

Firmierung und Werbung dürfen maximal 25 % der jeweiligen Fassade überdecken.

Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.

Selbstleuchtende Firmierung und Werbung ist ausgeschlossen.

Diese Vorschriften, die auf eine zurückhaltende und dabei für die Baukörperteile und Dachaufbauten mit einer bzw. in einer Höhe von über 20,20 m auf eine helle Farbgebung zielen, sollen die Einfügung des vorgesehenen großen Baukörpers in das Stadt- und Landschaftsbild unterstützen sowie zur Wahrung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale beitragen.

### **Lärmschutzwände**

Lärmschutzwände sind zu begrünen. Diese Vorschrift dient der Ortsbildpflege im Fall der Errichtung einer Lärmschutzwand als freiwilliger Immissionsschutzmaßnahme zur Konfliktminderung.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

## **3.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Diese nachrichtlichen Übernahmen im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

### **Waldabstand**

Gemäß Stellungnahme vom 20.08.2015 des Forstamtes Schuenhagen grenzt eine Waldfläche südlich an das Plangebiet. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich nördlich des Waldabstandes.

### **Bodendenkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

### **Artenschutz**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

## **3.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter**

### **Hochspannungsfreileitungen**

Das festgesetzte Leitungsrecht L2 für die Hochspannungsfreileitung ist nach den Freileitungsschutzbereichen gemäß DIN EN 50341 bemessen. Es befindet sich innerhalb eines Abstandes von 23 m beiderseits der geplanten Hochspannungsfreileitung. Bebauungen in diesem Bereich bedürfen der gesonderten Zustimmung der E.DIS AG (s. Anlage 2 - Richtlinien der Träger von Hauptversorgungsleitungen).

### **Fortfallender Leitungsbestand**

Für die im Plangebiet bestehende Hochspannungsfreileitung sowie für Schmutzwasserleitungen wird eine Umverlegung durchgeführt. Sie sind in der Planzeichnung als zukünftig fortfallender Leitungsbestand dargestellt.

### **Richtfunk**

Durch das Plangebiet verlaufen nicht hoheitlich betriebene Richtfunkstrecken. Die Betreiber der Richtfunkstrecken wurden im Planverfahren beteiligt. Gem. Stellungnahme der E-Plus Mobilfunk GmbH vom 08.03.2016 dürfen Bauhöhen von 30 m nicht überschritten werden. Somit ist hinsichtlich der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen kein Konflikt zu erwarten. Es sei darauf verwiesen, für nicht hoheitlich betriebene Richtfunkstrecken besteht kein Anspruch auf Bestandsschutz.

### **Zufahrten**

In der Planzeichnung ist die Lage von Zufahrten im ausgewiesenen Gewerbegebiet abgebildet. Damit soll die vorgesehene Erschließung dieser Flächen verdeutlicht werden. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

### **Grün- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Teil der Planunterlagen. Der Hinweis IV.1. im Teil B - Text dient dem Verweis auf wesentliche Erläuterungen zu Grün- und Ausgleichsmaßnahmen. (Vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung sowie Grünordnungsplan.)

### **Alleenschutz**

Gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V 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, z. B. wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen, sind verboten. Die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 sind einzuhalten. Die Wurzeln der Alleebäume sind mit einem Wurzelvorhang gem. RAS-LP 4 zu schützen. Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Landesrecht zum Alleenschutz.

### **Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund vom 22. März 2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24. April 2004. Danach sind auch Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan anzupflanzen sind, geschützt.

Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Ortsrecht zum Baumschutz.

Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V bzw. Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. die Hansestadt Stralsund auf Antrag erteilt und dabei auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt, wobei sich die Hansestadt Stralsund auf die dafür geltenden textlichen Festsetzungen bezieht.

### **Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut**

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar.
- Abbruchmaßnahmen sind in den Wintermonaten Oktober bis März durchzuführen, um Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen.
- Lichtemissionen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, im Außenraum sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Es sind Amphibienschutzzäune anzulegen. Alternativ muss die Anlage von Baugruben im Zeitraum September / Oktober und März / April vermieden werden.

Dieser Hinweis dient dem Verweis auf die im Grünordnungsplan unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

### **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Dieser Hinweis ist dem Grünordnungsplan entnommen und basiert auf § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBauO M-V. Ausgenommen sind bis zu 3 m breite Streifen an Spundwänden und Gebäuden, weil die Flächen für eine Begrünung nicht geeignet sind bzw. technischen Anforderungen genügen müssen.

### **Bodenschutz**

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Dieser Hinweis dient dem Verweis auf die Bodenschutzklausel des BauGB.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher.

Im Teil B - Text wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen verwiesen. In der Anlage 2 der Begründung sind Richtlinien der Firma E.DIS AG enthalten.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der neu zu errichtenden Gashochdruckleitung und der neu zu errichtenden Stromtrassen sowie in der Franzeshöhe sind zum Schutz der Medien entsprechende Wurzelschutzmatten vorzusehen (gem. Stellungnahme der SWS Energie GmbH vom 18.02.2016).

### **Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Aber es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### **Sonstige Altlasten**

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der zuständigen unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### **Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte**

Geodätische Festpunkte und Aufnahmepunkte von Vermessungen sind zu schützen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Festpunkte des geodätischen Grundlagentetzes des Landes M-V.

### **Zollverwaltung**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 des Zollverwaltungsgesetzes (ZollVG) i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete (GrenzAV). Belange der Zollverwaltung gemäß ZollVG sind zu beachten.

### **Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2016, und die Vermessung des Vermessungsbüros Andreas Klug, Ramin, Stand November 2014.

Der Hinweis im Teil B - Text - Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter - ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.<sup>18</sup>

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Nutzungen und Bebauung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, in den rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung der Arten der Nutzung im Geltungsbereich ermöglicht. Es soll ein Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche für die Störtebeker Braumanufaktur GmbH ausgewiesen werden. Der vorliegende Plan dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Unterbringung eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs. Ein kleiner Teil des Plangebiets soll dem Ausgleich von im Gebiet vorgesehenen Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Da die vorhabenbezogene Planung die Voraussetzung für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes bietet, wird erwartet, dass sie einen Beitrag zu weiterer Wertschöpfung und Beschäftigung leistet und damit zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Hansestadt Stralsund beiträgt.

Es sind im Plangebiet Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild und eine Erhöhung des Umfangs des Verkehrs zu erwarten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Immissionen sowie ggf. sinkende Bodenpreise im Umfeld verbunden. Ziel der Planung ist es, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen Interessenausgleich zwischen den von der Planung Betroffenen und dem Vorhabenträger zu schaffen. Im Ergebnis wurden Maßnahmen - Pflanzung einer Baumreihe am Bergener Weg zur Ortsbildpflege - und Nutzungsregelungen - nächtliches Fahrverbot für Lkw an der betrieblichen Nord-Süd-Straße - in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den Durchführungsvertrag aufgenommen, um nachteilige Auswirkungen der Planung zu minimieren. Dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhabens, das der Sicherung und Stärkung der mittelständischen Wirtschaft dient, wird der Vorrang gegenüber privaten Interessen der Nachbarn im Hinblick auf befürchteten Wertverlust der Grundstücke eingeräumt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) vorbereitet. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

### **4.2 Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe sollen gemindert und ausgeglichen werden. Daher werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, womit im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Pflanzflächen eine wirksame Begrünung verbunden ist. Da der Kompensationsbedarf

---

<sup>18</sup> Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise noch unsicher bzw. unverbindlich.

nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden kann, ist ein Ausgleich über ein Ökokonto vorgesehen.

Das Plangebiet ist überwiegend Außenbereich nach § 35 BauGB und befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage. Die Umgebung des Plangebiets ist durch teils dichte Bebauung, u.a. durch gewerbliche Bauten, geprägt und verkehrlich gut erschlossen. Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar an bestehende Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH an, womit eine flächenintensivere Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle mit höherem Erschließungsaufwand und größerem innerbetrieblichen Verkehrsaufwand vermieden wird. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern, sowie dem Grundsatz einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Eine Beeinträchtigung geht auch vom Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild aus, welcher zu einem Wertverlust benachbarter Grundstücke führen kann. Der Einbindung des Bauvorhabens durch Eingrünung und der äußeren Gestaltung des Gebäudekomplexes wird daher eine hohe Bedeutung zugemessen. Die zulässige Höhe der Gebäude wird begrenzt, dem öffentlichen Interesse wird Vorrang gegenüber privaten Interessen der Nachbarn eingeräumt.

## **5 Abschließende Erläuterungen**

### **5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Mit dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist (bis Ende des Jahres 2019) das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen. Die Erschließungs-, und Gründungsarbeiten sowie die Errichtung der Spundwand sind in den Jahren 2016 bis 2017 geplant. Der Hallenbau wird voraussichtlich im Frühjahr 2017 beginnen.

Des Weiteren werden im Durchführungsvertrag

- Anforderungen an das Vorhaben und den Betriebsablauf zum nächtlichen Lärmschutz und zu Geruchsemissionen
- die Verwirklichung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Eingriffe in Natur und Landschaft und zu leistende Ersatzzahlungen (Ökokontomaßnahme Bad Sülze)

geregelt.

Es werden überschläglich nachfolgende Kosten erwartet:

- ca. 5,5 Mio. € Gebäudekomplex
- ca. 1,5 Mio. € Erschließung / Grünausgleich im Plangebiet
- ca. 56 T € Ökokonto Renaturierung Polder 3, Bad Sülze

Alle Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Hansestadt Stralsund.

Gegebenenfalls sind Flurstückszerlegungen bzw. -verschmelzungen vorzunehmen, u.a. zur Trennung der öffentlichen Flächen gegenüber den Flächen des Vorhabenträgers.  
Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch Baulasteintragungen zu sichern.

## 5.2 Verfahrensablauf

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ wurde durch die Beschlüsse vom 23.01.2014 und 16.07.2015 eingeleitet.

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss   | 23.01.2014 und 16.07.2015        |
| • erste Öffentlichkeitsbeteiligung  | 31.07.-14.08.2015                |
| • erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  | 30.07.-31.08.2015                |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss   | 21.01.2016                       |
| • zweite Beteiligung der Öffentlichkeit                                     | 04.02.-04.03.2016                |
| • zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 28.01.-29.02.2016                |
| • Abwägungs- und Satzungsbeschluss  | voraussichtlich 2. Quartal 2016  |
| • Bekanntmachung / Rechtskraft  | voraussichtlich 2. Halbjahr 2016 |

## 5.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.

- 66), das zuletzt mehrfach durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36) geändert worden ist
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870)
  - Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583, 584) geändert worden ist
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) geändert worden ist, berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28/29)
  - Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
  - Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

## TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Hansestadt Stralsund stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets und von Verkehrsflächen auf.

##### 1.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ befindet sich im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankensiedlung, ca. 1,6 km von der Altstadt Stralsunds entfernt.

Das Plangebiet grenzt gemäß Planzeichnung:

- im Westen an das vorhandene Betriebsgelände der Braumanufaktur und die Fläche des Umspannwerks „Stralsund“,
- im Norden an die Straße Franzenshöhe mit nördlich dahinterliegenden Gleisanlagen der DB AG,
- im Nordosten an die Franzenshöhe bzw. an den Maritimen Gewerbepark Franzenshöhe (B-Plan Nr. 30 c),
- im Osten an den Bergener Weg, östlich des Bergener Wegs schließt sich im weiteren Verlauf der Franzenshöhe eine Gemengelage an mit
  - Kleingärten (ab ca. 7,50 m vom räumlichen Geltungsbereich entfernt),
  - einem Wohnhaus (Franzenshöhe 8, ca. 12 m vom räumlichen Geltungsbereich entfernt) und
  - von der Justizvollzugsanstalt Stralsund genutzte Flächen u.a. mit einem Freigängerhaus (ca. 18 m vom räumlichen Geltungsbereich entfernt)sowie davon rückwärtig
  - der Justizvollzugsanstalt Stralsund, gewerblichen und weiteren Nutzungen,
- im Süden an die parkartige Grünanlage (betriebseigene Brunnenanlage, Braumanufaktur) sowie mittelbar an die Wohnbebauung der Frankensiedlung (ca. 40 m vom räumlichen Geltungsbereich Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude im Südosten).

Das Umfeld des geplanten Baugebietes ist somit überwiegend baulich und von sehr unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Die hohen Bäume der Kastanienallee am Bergener Weg, der Großbaumbestand der südlichen Grünanlage sowie die hohen Böschungen und die Masten der Hochspannungsleitung prägen das Orts- und Landschaftsbild.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche gem. § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 umfasst eine Größe von ca. 3,67 ha.

Bei dem Gelände handelt es sich im Wesentlichen um die Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage sowie in den Randbereichen um begrünte Böschungsfächen, gewerblich genutzte Lagerflächen und

Teilflächen von Straßen. Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Anlagen zur Elektrizitätsversorgung (Hochspannungs-Freileitung), sowie die Brachfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ und das Vereinsgebäude). Durch die Höhenunterschiede im Plangebiet üben die Böschung und die Lagerflächen eine prägende Wirkung auf das Plangebiet aus. Die Kleingartenanlage wurde im Frühjahr 2015 beräumt.

### 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO vor. Das Vorhaben soll der Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH durch die Errichtung eines Abfüll-, Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrums in einem 17.949 m<sup>2</sup> großen Hallenkomplex dienen.

### 1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	3,67 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	3,62 ha	Gewerbegebiet	3,62 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,05 ha	Straßenflächen	0,05 ha
§ 9 (1) 25. a) § 9 (1) 25. b)	Grünmaßnahmen	0,34 ha	Flächen gem. § 9 (1) 25 a) BauGB* Flächen gem. § 9 (1) 25 b) BauGB*	0,25 ha 0,09 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH“

\* = in anderen Flächen enthalten

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt, d. h. es können bis zu ca. 29.360 m<sup>2</sup> Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

### 1.2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1(4) BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 30.05.2005) und konkreter im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 19.08.2010).

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Oktober 2009), die Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien sowie der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund zu beachten.

## 1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz)

### **Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll 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.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Inanspruchnahme von Flächen in unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Brauerei kann die Erschließung minimiert werden. Es werden vormals genutzte und bereits anthropogen überformte Flächen in Anspruch genommen.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und vorwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

### **Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V**

Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden:

- Schutzgebiete "Natura 2000" (nach europäischem Recht) gemäß FFH- Richtlinie (Flora Fauna – Habitat – Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)
- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiete

Zu den gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist an der Straße „Bergener Weg“ eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe zuzuordnen. Die Baumreihe befindet sich nicht im Plangebiet. Der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe liegt jedoch teilweise im Plangebiet.

Das geplante Vorhaben hat einen Abstand von

- ca. 2,6 km zum FFH-Gebiet 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“
- ca. 8 km zum EU-Vogelschutzgebiet 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

- ca. 9 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“
  - ca. 4,3 km zum FFH-Gebiet DE 1744-303 „Försterhofer Heide“
  - ca. 4,6 km zum Naturschutzgebiet N 273 „Halbinsel Devin“
  - ca. 5,4 km zum Naturschutzgebiet N 311 „Borgwallsee und Pütter See“
  - ca. 5,8 km zum Naturschutzgebiet N 18 „Krummenhagener See“
  - ca. 4,5 km zum Naturschutzgebiet N 276 „Försterhofer Heide“
  - ca. 2,8 km zum Landschaftsschutzgebiet L 144 „Südwest-Rügen, Zudar“
  - ca. 2,7 km zum Landschaftsschutzgebiet L 61 „Mittlerer Strelasund“
  - ca. 7 km zum Landschaftsschutzgebiet L 80a „Vorpommersche Boddenküste“
  - ca. 1,5 km zum Landschaftsschutzgebiet L 126 „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“
- Die oben genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### **Festsetzung von Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)**

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

#### **Waldabstand**

Gemäß Stellungnahme vom 20.08.2015 des Forstamtes Schuenhagen grenzt eine Waldfläche südlich an das Plangebiet. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen.

### **1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen**

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (GLP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

#### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie**

Folgende Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Hansestadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 "Vorpommersches Flachland" und der Großlandschaft 20 "Vorpommersche Lehmplatten" – 200 "Lehmplatten nördlich der Peene" zugeordnet.
- Das Planungsgebiet selbst befindet sich in keinem Schutzgebiet.

#### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Folgende Aussagen des RREP für die Stadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Stadt Stralsund befindet sich in einem Tourismus- bzw. Tourismusentwicklungsgebiet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 "Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85" liegt in keinem weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

### **Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet nur am westlichen Rand als gewerbliche Baufläche dargestellt, ansonsten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Der Flächennutzungsplan wird geändert, um mit der Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen für das Vorhaben nötige planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

### **Landschaftsplan**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als spezielle Grünfläche mit der Nutzung Kleingartenanlage dar. Der südliche und südwestliche Bereich ist als Parkanlage dargestellt. Der Landschaftsplan wird zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan geändert. Vorgesehen ist die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der vorhandenen Straßen und Bahnanlagen und der Gewerbebetriebe ein. Es sind jedoch keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bekannt, die einer Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entgegenstehen könnten.

Es bestehen Vorbelastungen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung der Brauerei sowie auf den Flächen des Bebauungsplans 30.c „Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe“ festgesetzte zulässige Emissionskontingente.

Immissionsempfindliche Arten der Nutzung in der Umgebung des Plangebiets sind insbesondere im Osten die Gemengelage mit einem Wohnhaus am Bergener Weg sowie im Süden die mittelbar angrenzenden Wohnbauflächen der Frankensiedlung.

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Brauerei sind Emissionen verbunden.

#### **Lärmimmissionsschutz**

Da durch das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft.

Zur Prüfung der durch das Vorhaben verursachten Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten (Umweltplan GmbH Stralsund Oktober 2015) erarbeitet. Die Auswirkungen des Plans wurden im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm<sup>19</sup> untersucht.

Einen wesentlichen Einfluss auf den Umfang der Lärmemissionen hat der vorgesehene Lkw-Verkehr. Laut Betriebsbeschreibung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH vom 19.11.2015 wird von täglich 55 Lkw für die An- und Abfuhr von Waren und Produktionsmaterial ausgegangen, davon acht Lkw nachts. Dabei werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für den Zeitbereich Tag deutlich unterschritten. Für den Zeitbereich Nacht werden Betriebseinschränkungen und Änderungen der Betriebsabläufe benannt, durch die die immissionsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können:

---

<sup>19</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503).

- Auf der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden betrieblichen Nord-Süd-Straße soll von 22 bis 6 Uhr der LKW-Betrieb eingestellt werden. Be- und Entladung der Lkw findet in der südlichen Halle statt. Lkw fahren ggf. nach Verlassen des südlichen Hallentores und Nutzung des Wendeplatzes wieder durch die Halle zurück.
- Es findet maximal eine nächtliche LKW-Ausfahrt pro Stunde statt.

Darüber hinaus werden weitere Empfehlungen zur Verbesserung der Immissionsituation gegeben:

- Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,
- Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als wirksamer Sicht- und Blendschutz für benachbarte Anwohner.

Weitere potentielle Emissionsquellen werden u.a. die Leergutsortierung, die Abfüllung und die Verladung sein. Auch diese sind entweder innerhalb der Hallen oder unter einem Schleppldach vorgesehen, so dass Emissionen minimiert werden können.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden gem. schalltechnischer Untersuchung soweit durch den Betriebsablauf begrenzt, dass Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden.

Für Immissionen durch Lärm ist im Bebauungsplan selbst daher keine Festsetzung zum Immissionsschutz erforderlich.

### **Sonstiger Immissionsschutz**

Die weiteren mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten sind Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkungen.

- **Schadstoffe:** Es sind keinerlei von der Planung bzw. dem Vorhaben ausgehende Emissionen von Schadstoffen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Schadstoffen führen.
- **Gerüche:** Zur Prüfung der durch den Bebauungsplan verursachten Geruchsmissionen wurde eine Gutachterliche Bewertung der Geruchsmissionen (Ingenieurbüro Nicole Wachholz Rostock, November 2015) vorgenommen. Demnach ist die Intensivität und Häufigkeit der Gerüche der hier relevanten Anlagenteile der Brauerei in Bezug auf den gesamten Betrieb gering. Durch die Verlagerung dieser Anlagenteile in das Plangebiet kann nach derzeitigem Planungsstand des Vorhabens eine Überschreitung der Irrelevanzschwelle im Plangebiet eintreten, jedoch ist am Betriebsstandort der Brauerei nicht mit einer Erhöhung der bisherigen, potenziell möglichen Geruchsstoffemissionen und Geruchsstundenhäufigkeit zu rechnen. Somit sind von der Planung keine zusätzlichen Geruchsmissionen zu erwarten.
- **Erschütterungen:** Erschütterungen sind beim Vorhaben insbesondere durch Lieferverkehr auf unebenen Flächen möglich. Da keine unebenen Fahrbahnen - wie durch Einbau von Schwellen - vorgesehen sind, sind Immissionen durch Erschütterungen zu vernachlässigen. Daher ist von der Planung auch eine kulminierende Wirkung im Zusammenhang von Erschütterungen durch die nördlich des Plangebiets gelegenen Gleisanlagen zu erwarten. Ebenfalls nicht bekannt sind im Rahmen dieser Planung relevante Einwirkungen auf das Plangebiet durch schienenverkehrsbedingte Erschütterungen.  
Bei der Objektplanung sollte zusätzlich auf glatte Fahrbahnbeläge geachtet werden.
- **Licht:** Blendwirkungen aus der Beleuchtung des Vorhabens auf die Umgebung werden durch dem Stand der Technik entsprechendes gerichtetes Licht vermieden. Daher sind keine relevanten maßgeblichen Immissionen durch Lichteinwirkungen zu erwarten. Über die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hinaus kann eine befürchtete Blendwirkung durch nächtlichen Verkehr vermieden werden, indem die vorgesehene Wendefläche im Süden des Plangebiets mit einem Sichtschutz ausgestattet wird. Die südlich angrenzende bewaldete Grünfläche (Brunnenanlage), bildet bereits einen Sichtschutz. Da die Bebauung am Bergener Weg östlich des Plangebietes deutlich höher gelegen ist als das Plangebiet, sind Blendwirkungen unwahrscheinlich.

- Staub: Es sind keine mit immissionsrelevanten Staubemissionen verbundenen betrieblichen Prozesse, wie der Umschlag staubender Güter, vorgesehen. Die betrieblichen Verkehrsflächen sollen befestigt werden. Daher sind mit der Planung keine maßgeblichen Immissionen durch Staub verbunden.

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten führt somit zum Ergebnis, dass keine maßgeblichen durch die Planung verursachten Immissionen zu erwarten sind. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **Kampfmittel**

Nach Auskunft des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) vom 27.10.2015 sind im Kampfmittelkataster keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vorhanden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können (siehe Teil I, Punkt 2.9 u. 3.11).

### **Altlastenflächen**

Gemäß Auskunft des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 10.12.2014 sind im Plangebiet keine Altlastenstandorte bekannt. Die im Nachfolgenden benannten Bodenverunreinigungen müssen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als Altlasten-/Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet werden.

### **Bodenverunreinigungen**

Im Rahmen der „Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe“ (IngenieurBüro für Geotechnik Rostock GmbH, 2015) wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. In Teilflächen des Plangebiets wurden Kohlenwasserstoffe (PAK - polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, TOC - Gesamtgehalt organischer Kohlenwasserstoffe) und Quecksilber gefunden, die die Zuordnung des Bodens zum Zuordnungswert Z2 gem. LAGA-Richtlinie (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 2004) erfordern. Damit ist der Boden nicht mehr uneingeschränkt im Erdbau verwendbar (Einbauklasse 2). Gem. Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 12.05.15 darf der Z2-Boden auf dem Gelände transportiert und im nördlichen Bereich unter Einhaltung von Auflagen ordnungsgemäß wieder eingebaut werden.

Belastungen mit Schwermetallen (Zink, Quecksilber) und Kohlenwasserstoffen treten in weiteren vier Teilbereichen auf, ohne dass die Grenzwerte für die Zuordnung zu Z1-Böden überschritten werden. Dieser Boden kann für Rekultivierungen wie z. B. Geländeauffüllungen wiederverwendet werden.

Bei den Untersuchungen der Proben im Eluat wurden die Zuordnungswerte Z0 nicht überschritten.

Sollte Aushubboden angetroffen werden, der den Zuordnungswert Z2 überschreitet, ist das Bodenmaterial als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und zu entsorgen. Die Entsorgungsnachweise sind beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

### **Bewertung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch können durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ Beeinträchtigungen durch Emissionen des Vorhabens auftreten. Bei den Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung sind keine maßgeblichen, durch die Planung verursachten Immissionen zu erwarten, bei der Immissionsart Gerüche keine zusätzlichen Immissionen. Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Heranrücken der neuen gewerblichen Baufläche an die vorhandene gewerbliche Baufläche, die den Standort der Brau-

manufaktur umfasst, an die Gemengelage am Bergener Weg, die auch einen Wohnstandort einschließt, und an die mittelbar an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche.

## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)**

### **2.2.1 Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 20 BNatSchG geschützten Biotope sowie Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vergl. Kapitel 1.2.2 Ziele der Fachgesetze).

An der Straße „Am Bergener Weg“ befindet sich eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe aus Roßkastanien. Der Schutzabstand von mindestens 1,50 m ab Kronentraufe liegt teilweise im Plangebiet.

### **2.2.2 Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan**

Im GLRP ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Innerhalb Stralsunds und angrenzend an das Stadtgebiet sind Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume kartiert. Die Siedlungsfläche ist aus der Darstellung von Schutzzielen ausgenommen.

### **2.2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Da das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

#### **Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora**

Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg – Vorpommern, Materialien zur Umwelt 2013 / Heft 2.

Die Bewertung von Natur und Landschaft wird anhand der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3 durchgeführt. Dabei werden die betroffenen Biotope mit einer Biotopwertstufe beurteilt.

Für die Erstellung der Biotoptypenkartierung erfolgten mehrere Vor-Ort-Begehungen am 04.10.2014 und am 21.05.2015. Das Gebiet der Dauerkleingärten wurde im Frühjahr 2015 beräumt. Der Zustand vor der Beräumung wird der Biotoptypenkartierung zu Grunde gelegt. Die ausführliche Beschreibung kann dem Grünordnungsplan entnommen werden.

(Biotoptyp MV Biotoptyp \_\_\_\_\_ (Code Biotoptyp))

#### **1.14.3 Schlagflur (Brombeergebüsch) (WLT)**

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V ist dem Biotoptyp die Nummer 1.16.3 zugeordnet, die im weiteren Text auch verwendet wird.

Die Böschung zwischen der Kleingartenanlage und dem Gelände der Brauerei ist mit Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen und kann daher einer Schlagflur trockener bis frischer Standorte zugordnet werden.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe -, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe 1

#### **2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)**

Als jüngere Einzelbäume sind Bäume mit einem Stammdurchmesser unter 50 cm zu werten. Alle im Plangebiet befindlichen Bäume sind der Kategorie jüngerer Einzelbaum zuzuordnen. Sie befinden sich teilweise in Randbereichen des Plangebiets. Drei Buchen wurden an der Erschließungsstraße zum Frankenhafen neu gepflanzt und sind Teil einer Ersatzpflanzung. Entlang der Straße „An der Werft“ sind einige Stubben zu erkennen. Die dort ehemals vorhandenen Bäume wurden im Zuge einer anderen Baumaßnahme entfernt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe –

#### **4.5.1 Graben mit extensiver oder ohne Instandhaltung (FGN)**

Der Graben mit der Nummer 8/1 (gem. Umweltkartenportal MV) befindet sich in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbands Barthe-Küste. Im Bereich des Plangebiets verläuft er zwischen den Kleingartenparzellen und wurde nicht instandgehalten. Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe 2

#### **4.5.6 Graben verrohrt (FGR)**

Der o. g. Graben Nr. 8/1 ist in Teilen verrohrt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe -, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

#### **13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten (PHX)**

Zwischen Straße und Kleingartenanlage befindet sich eine Gebüschfläche aus Liguster und Holunder.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

#### **13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freiflächen (PEU)**

Hierzu zählen die Abstandsflächen zwischen Straße bzw. Brauereigelände und Kleingartenanlagen.

Sie sind mit Brombeere, Spontanvegetation und überwiegend Gräsern bewachsen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

#### **13.7.2 strukturarme Kleingartenanlage (PKA)**

Die Kleingartenanlage Frankenweide wurde Ende 2014 im Zuge der geplanten Maßnahmen der Erweiterung der Brauerei von den Pächtern geräumt. Die Kartierung fand vor der Räumung statt.

Die Kleingartenanlage war jüngeren Datums, alter Baumstand nicht vorhanden. Niedrige Obstbäume und Gemüsegärten dominierten die Gartennutzung. Die Lauben waren massiv gebaut. Der Versiegelungsgrad wurde anhand des Luftbilds geschätzt. Er betrug ca. 19 %. Die Gartenwege waren überwiegend mit Betonplatten befestigt, die Terrassen gepflastert oder gefliest.

Auf der Fläche wurden Bodenverunreinigungen gefunden, deren Herkunft unklar ist und teilweise eine Zuordnung in den Zuordnungswert Z 2 der LAGA-Richtlinie erfordern. Das Baugrundgutachten (2014) weist insbesondere im Bereich der Wege auf Verunreinigungen mit Bauschutt hin.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe -, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

#### 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Zu diesem Biotoptyp zählen die Zufahrten zur Kleingartenanlage.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe -, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Ein Teil des Straße Franzeshöhe ist Bestandteil des Plangebiets.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe -, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

#### 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

Die Freifläche, die derzeit als Lager für die Getränkekisten dient, ist befestigt und wird als versiegelte Freifläche gewertet.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe -, Rote Liste Biotoptypen BRD Stufe -

Insgesamt kann das Plangebiet hinsichtlich seiner Vegetation als naturfern angesehen werden. Arten und Biotoptypen der potentiellen natürlichen Vegetation sind und waren auch während der Nutzung als Kleingartenanlage nicht vorhanden.

Durch das Vorhaben treten folgende Konflikte auf:

- K1 Biotopverlust durch Vollversiegelung innerhalb der Baugrenze bzw. Verkehrsfläche
- K2 Biotopverlust durch Vollversiegelung aufgrund der GRZ von 0,8 außerhalb der Baugrenze, es werden 57 % der Fläche angenommen
- K3 Biotopbeeinträchtigung – außerhalb der Baugrenze, es werden 43 % der Fläche angenommen
- K4 ggf. Eingriff in den Wurzelbereich der angrenzenden Bäume
- K5 Verlust von Bäumen und Sträuchern

Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents für den Eingriff in Natur und Landschaft:

Biotoptyp	Konflikt	Flächenverbrauch	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Flächenäquivalent
1.16.3 Brombeergebüsch	K1+K2 K3	2.227 477	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$ $(1+0,0) \times 0,75 = 0,750$	2.505 358
2.7.2 Jüngerer Einzelbaum	K1+K2 K3		1	(s. Kompensationsbedarf Bäume)	-
4.5.1 Graben mit extensiver oder ohne Instandhaltung	K1+K2 K3	98 66	2	$(2,5+0,5) \times 0,75 = 2,25$ $(2,5+0,0) \times 0,75 = 1,875$	221 124
4.5.6 Graben verrohrt	K1+K2 K3	328 62	0	$(0,0+0,5) \times 0,75 = 0,375$ $(0,0+0,0) \times 0,75 = 0,00$	120 0
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	K1+K2 K3	22 16	1	$(1,5+0,5) \times 0,75 = 1,500$ $(1,5+0,0) \times 0,75 = 1,125$	33 18
13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freiflächen	K1+K2 K3	566 334	1	$(1,5+0,5) \times 0,75 = 1,5$ $(1,5+0,0) \times 0,75 = 1,125$	849 376
13.7.2 strukturarme	K1+K2	24.004	0	$(0,4+0,5) \times 0,75 = 0,675$	16.203

Biototyp	Konflikt	Flächenverbrauch	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Flächenäquivalent
Kleingartenanlage	K3	5.557		(0,4+0,0)x0,75=0,3	1.667

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents

Kompensationserfordernis Vollversiegelung (K1 + K2)	19.934
Kompensationserfordernis Beeinträchtigung (K3)	2.543
Kompensationserfordernis gesamt	22.477

Die Begründung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die gem. Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützten Bäume sowie deren Kompensationsbedarf.

Farbig gekennzeichnet sind die von der Maßnahme betroffenen Bäume, die auszugleichen sind.

Nr.	Baumart	Bot. Name	Stammumfang	Baumschutz *	Anzahl Ersatzpflanzung StU 14/16 StU 16/18	
1	Birke	Betula pendula	95 cm	HST	1	
2	Weide	Salix spec.	63 cm	Erlass		1
3	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	94 cm	HST	1	
4	Esche	Fraxinus excelsior	63 cm	Erlass		1
5	Esche	Fraxinus excelsior	63 cm	Erlass		1
6	3 St. Weißdorn	Crataegus monogyna	H > 3 m	HST	9 Str. 3xv.	
7	Birke	Betula pendula	110 cm	HST		1
8	Esche	Fraxinus excelsior	63/89 cm	HST		3
9	Esche	Fraxinus excelsior	47 cm	-		
10	Esche	Fraxinus excelsior	94 cm	HST	1	
11	Esche	Fraxinus excelsior	63 cm	Erlass		1
12	Rot-Buche	Fagus sylvatica	35 cm	als Ersatzpflanzung		
13	Rot-Buche	Fagus sylvatica	35 cm	als Ersatzpflanzung		
14	Rot-Buche	Fagus sylvatica	35 cm	als Ersatzpflanzung		
15	Liguster, Holunder	Lig. vulgare, Samb. nigra	H 3m	Gem. E/A - Bilanz		
16	Walnuss	Juglans regia	78 cm	§ 18		1
17	Kirsche	Prunus avium	63 cm	Erlass		1
18	Kirsche	Prunus avium	126 cm	HST		2
19	Haselnuss	Coryllus avellana	H 4 m	HST	3 Str. 3xv.	
20	Kirsche	Prunus avium	126 cm	HST		2
21	Eiche	Quercus spec.	95 cm	HST	1	

Nr.	Baumart	Bot. Name	Stammumfang	Baumschutz *	Anzahl Ersatzpflanzung StU 14/16 StU 16/18	
22	Esche	Fraxinus excelsior	110 cm	HST		
23	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	78/47 cm	HST	2	1
24	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	78 cm	Erlass		1
25	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63 cm	Erlass		1
26	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	78 cm	Erlass		1
27	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63 cm	Erlass		1
28	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	94 cm	HST	1	
29	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63/78 cm	HST		1
30	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63 cm	Erlass		1
31	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63 cm	Erlass		1
32 - 34	Weide	Salix spec	3 St H 4 m	HST	9 Str. 3xv	

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichs für zu fällende Gehölze

\* § 18 = geschützt nach § 18 NatSchAG MV; HST = geschützt nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund; Erlass = geschützt nach Baumschutzkompensationserlass MV

Es ist die Pflanzung von 15 Bäumen der Qualität StU 16-18 cm und von 6 Bäumen der Qualität StU 14-16 notwendig. Es sind 12 Ersatzsträucher der Qualität 3xv. zu pflanzen.

## 2.2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Bearbeitungsgebiet wurde im Zeitraum Januar bis März 2015 im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Bearbeitung Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg, Görmin) begangen und vor der Beräumung der Flächen auf Vorkommen von Lebensstätten und potentiellen Lebensstätten geschützter Tierarten als Grundlage für die Relevanzprüfung und Potenzialanalyse mit Worst-Case-Ansatz untersucht:

- Im Gehölzbestand konnten Höhlungen festgestellt werden, in einer der Höhlungen wurde Vogelkot gefunden, die restlichen Höhlungen wiesen keine Anzeichen einer Bewohnung durch Fledermäuse oder xylobionte Käferarten auf.
- Die an den Bäumen und Lauben der Kleingartenanlage installierten Nistkästen wurden genutzt.
- Für Baum- und Gebüsch- sowie Nischen- und Höhlenbrüter ist das Plangebiet ein potentieller Lebensraum, teilweise wurden sie im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.
- Die Biotopflächen stellen einen geeigneten Lebensraum für Laubfrosch, Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte dar. Es gibt jedoch keine geeigneten Laichgewässer. Sowohl der Grasfrosch als auch die Erdkröte zählen zu den Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie.

Da die Fläche bereits beräumt wurde, gilt bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Verursacherprinzip. Die CEF-Maßnahmen wurden fristgerecht zum 31.03.2015 umgesetzt. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben unabhängig davon Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **Bewertung**

Das geplante Vorhaben geht mit dem Verlust von Biotopen und Lebensräumen einher. Das Gelände war bereits vorher anthropogen überformt und intensiv genutzt.

Das Artenspektrum der Fauna, für das das Gelände als Lebensraum geeignet war, ist in seinem Bestand nicht gefährdet. Ebenso tritt keine Gefährdung der Populationen ein. Mit der im Süden angrenzenden parkähnlichen Fläche ist ein Rückzugsraum für die betroffenen Arten vorhanden.

Mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann dem Eintreten von Verbotsstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv entgegengewirkt werden.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Geotope**

Gemäß Umweltkartenportal MV sind im Plangebiet keine Geotope vorhanden.

### **Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit von Boden gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan**

Gem. GLRP verdient der Boden in unmittelbarer Umgebung der Siedlungsfläche eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

### **Baugrund**

Gem. Geotechnischem Bericht (2014) besteht die Geländedeckschicht im Bereich der Gartenflächen aus 30-50 cm Mutterboden mit Verunreinigungen aus Bauschutt im Bereich der Wege. Unter dem Mutterboden sind sandige bzw. schluffige Geschiebemergelschichten, tlw. Geschiebelehm mit eingelagerten Sandschichten vorhanden. Die eingelagerten Sande sind bereits wassergesättigt. Es wurde eine Wasserdurchlässigkeit von  $k = 3 \cdot 10^{-7}$  bis  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s festgestellt, so dass der Boden für eine Versickerung von Regenwasser von versiegelten Flächen nicht geeignet ist.

Im Rahmen der „Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe“ (2015) wurde in Teilbereichen Bodenverunreinigungen, die teilweise die Zuordnung des Bodens in den Zuordnungswert Z2 erfordert, gefunden (siehe Punkt 2.1).

Für das geplante Vorhaben wird in das vorhandene Relief eingegriffen. Teilweise wird das Gelände 2-4 m angehoben. Die auf dem Gelände vorhandene bis zu 11 m hohe Böschung wird zum Gebäude mit einer Spundwand abgefangen.

### **Bewertung:**

Durch das Planvorhaben werden große Teile des Plangebiets versiegelt (GRZ 0,8 für den Bereich des Gewerbegebiets). Da der anstehende Boden gem. Baugrundgutachten zur Versickerung nicht geeignet ist, sind die Auswirkungen auf die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gering.

Die gem. LAGA-Richtlinie als Z1 oder Z2 angesprochenen Böden werden ordnungsgemäß in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen auf dem Gelände transportiert und wieder eingebaut.

Der Boden ist vorbelastet und anthropogen überformt. Dennoch ergeben sich angesichts der Veränderungen des Reliefs und die Versiegelung durch die Bebauung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Ausgewiesene Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird von Süd nach Nord vom Graben 8/1 gequert. Dieser verläuft im Süden verrohrt, im Norden ist er offen. Der Graben befindet sich in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbands Barthe-Küste und wird nicht instandgehalten. Aussagen über die Wasserqualität liegen nicht vor. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss. Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger eine Entwidmung des Grabens 8/1 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die Plangenehmigung zur Entwidmung des Grabens erfolgte mit Bescheid vom 12. April 2016 (siehe Teil I, Punkt 3.7).

Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Grundwasser

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich drei Brunnen, die von der Störtebeker Braumanufaktur für die Entnahme von Mineralwasser genutzt werden. Die mineralwasserführende Schicht ist durch bindige Schichten von der grundwasserführenden Schicht getrennt, so dass weder Grund- noch Oberflächenwassereinträge erfolgen.

Gemäß Geotechnischem Bericht schwanken die gemessenen Grundwasserstände an den Bohrungen zwischen 1,91 m HN (ca. 2,06 m NHN)<sup>20</sup> und 5,83 m HN.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser versickert überwiegend. Gemäß hydrogeologischem Gutachten wird Sickerwasser nach kurzem Sickerweg unterirdisch in die in den Geschiebemergel eingelagerten Sande abgeführt. Die eingelagerten Sande sind bereits wassergesättigt. Es wurde eine Wasserdurchlässigkeit von  $k = 3 \cdot 10^{-7}$  bis  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s festgestellt, so dass der Boden für eine Versickerung von Regenwasser von versiegelten Flächen nicht geeignet ist.

### Bewertung

Durch die geplante Versiegelung sowie Eingriffe in das Geländeniveau und in die vorhandenen Böschungen sind die Eingriffe in das Schutzgut Wasser als erheblich einzuschätzen.

## 2.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist bis zu 30 km landeinwärts spürbar. Das Klima ist daher durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Der Luftgütebericht des LUNG M-V (2012) stellt die Messwerte an der innerstädtischen Messstation Stralsund-Knieperdamm dar. Demnach wurden im überprüften Zeitraum die Grenzwerte nach 22. BImSchV für Schwefeldioxid und Stickoxide eingehalten. Hinsichtlich der Ozon- und Feinstaubbelastung liegen ebenfalls keine erhöhten Werte vor.

---

<sup>20</sup> Die Höhen des amtlichen Höhenreferenzsystems DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) mit dem Höhenniveau NHN (Normalhöhennull) weichen von den im bisherigen System SNN76 (Staatliches Nivellementnetz 1976) verwendeten Höhen mit dem Höhenniveau HN (Höhennull) ab. Im Plangebiet beträgt der Unterschied ca. 15,3 cm.

### **Bewertung**

Mit der geplanten intensiven innerörtlichen Bebauung in Sinne einer Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB leistet die Planung einen Beitrag zum Klimaschutz. Da unbebaute und bewachsene Flächen kleinklimatisch ausgleichend auf das Stadtklima wirken, ist mit dem Verlust solcher Flächen eine Beeinträchtigung des Kleinklimas möglich. Auf Grund der Nähe zum Strelasund sowie die locker bebaute Umgebung sind die Auswirkungen jedoch als gering einzuschätzen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Gem. GLRP folgt aufgrund der Kriterien für Vielfalt und Naturnähe eine sehr hohe Schutzwürdigkeit für das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund und ihrer Umgebung.

Das Relief vor Ort ist stark bewegt. Das Plangebiet wird von einer bis zu 14 m breiten Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 11 m durchzogen. Die überplante ehemalige Kleingartenanlage liegt unterhalb der Böschung. Oberhalb der Böschung befinden sich Lagerflächen für Getränkeboxen, die die Böschung nochmals optisch überhöhen.

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe kann das Plangebiet daher als wenig bedeutend eingestuft werden.

Durch den Bau eines 17.949 qm großer Hallenkomplexes und die Überformung des vorhandenen Reliefs überwiegend auf eine Geländehöhe von 6,70 m NHN wird das Landschaftsbild erheblich verändert. Die Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist in der Planzeichnung in den Maßen festgesetzt, die eine Umsetzung des Vorhabens gemäß Entwurfsplanung (Anlage 1 der Begründung) zulassen und den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzen. Auf der Fläche für den zweigeschossigen, dem Bergener Weg abgewandten Gebäudeteil ist eine Höhe von 27,2 m NHN (20,5 m über neu hergestelltem Geländeniveau) festgesetzt, für die übrigen Flächen des Plangebietes eine Höhe von 20,2 m NHN (13,5 m über neu hergestelltem Geländeniveau). Gemäß textlicher Festsetzung dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Dachaufbauten auf maximal 10% der Fläche der jeweiligen Dächer um bis zu 3,00 m überschritten werden. Damit werden Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen und Solaranlagen ermöglicht.

Das vorgesehene Gebäude wird im näheren Umfeld - abgesehen von Hochspannungsmasten - von bestehenden baulichen Anlagen der Brauerei westlich des räumlichen Geltungsbereichs überragt werden: Die Gär tanks haben Höhen von bis ca. 32,0 m NHN, das alte Brauereigebäude hat im höchsten First eine Höhe von ca. 36,5 m NHN und in der Turmspitze von ca. 39,4 m NHN, der alte Schornstein ist ca. 46,4 m NHN hoch. Dennoch wird das vorgesehene Gebäude mit einer Höhe von max. 30,2 m NHN einschließlich technischer Dachaufbauten insbesondere wegen seiner mehrfach größeren Grundfläche im Stadt- bzw. Landschaftsbild hervortreten. Es wird seine bauliche Umgebung dominieren und in Sichten vom Strelasund (von Osten) und vom Rügenzubringer B 96 (von Westen und Norden) in Erscheinung treten. Vom Geländeprofil der östlich gelegenen bis ca. 10 m NHN hohen Franzeshöhe wird das vorgesehene Gebäude nicht verdeckt werden, hingegen teilweise vom dortigen Gebäude- und Gehölzbestand.

Die östlich des räumlichen Geltungsbereichs gelegene Bebauung am Bergener Weg hat im First beim Haus Franzeshöhe 8 eine Höhe von ca. 16,5 m NHN (1 Geschoss, steiles Satteldach) und beim davon südlich gelegenen Freigängerhaus eine Höhe von ca. 19 m NHN (3 Geschosse, flaches Satteldach).

Das vorgesehene Gebäude mit einer Höhe von max. 23,2 m NHN (einschließlich technischer Dachaufbauten) am Bergener Weg ist höher.

Die Kubatur des vorgesehenen Gebäudes steht in Bezug zu ähnlich dimensionierten Gebäuden im nordöstlich gelegenen Südhafen.

Das Plangebiet hat durch seine Lage in überwiegend gewerblich geprägtem Umfeld und durch seine Struktur keine Bedeutung für die allgemeine Erholung.

### **Bewertung**

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Der Hallenkomplex wird insbesondere wegen seiner Kubatur im Stadt- bzw. Landschaftsbild hervortreten. Die Kubatur des vorgesehenen Gebäudes steht in Bezug zu ähnlich dimensionierten Gebäuden im nordöstlich gelegenen Südhafen. Die bestehenden baulichen Anlagen der Brauerei überragen den geplanten Hallenkomplex.

## **2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 – Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten**

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung):

- FFH-Gebiet 1747-301 " Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom"
- EU-Vogelschutzgebiet 1747-402 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund"
- EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund"
- FFH-Gebiet DE 1744-303 "Försterhofer Heide"

Die genannten Schutzgebiete sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Stralsund nicht betroffen.

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V:

- Naturschutzgebiet N 273 "Halbinsel Devin"
- Naturschutzgebiet N 311 "Borgwallsee und Pütter See"
- Naturschutzgebiet N 18 "Krummenhagener See"
- Naturschutzgebiet N 276 "Försterhofer Heide"
- Landschaftsschutzgebiet L 144 "Südwest-Rügen, Zudar"
- Landschaftsschutzgebiet L 61 "Mittlerer Strelasund"
- Landschaftsschutzgebiet L 80a "Vorpommersche Boddenküste"
- Landschaftsschutzgebiet L 126 "Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund"

Die genannten Schutzgebiete sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Stralsund nicht betroffen.

### **Geschützte Baumreihen und Alleen:**

Außerhalb des Plangebiets an der Straße „Am Bergener Weg“ befindet sich eine gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe aus Roßkastanien. Die Bäume wurden in einem geringen Abstand - ca. 4,5 m - gepflanzt. Der Kronenbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) reicht in das Plangebiet hinein.

### **Bewertung**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und nationalen Schutzgebieten werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ nicht beeinträchtigt.

Für die geschützte Baumreihe am Bergener Weg ist der geltende Schutzabstand einzuhalten. Beeinträchtigungen können auch durch angrenzende Grundwasserabsenkungen im Rahmen des Leitungsbaus entstehen.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt und auch Bodendenkmale sind bisher nicht erfasst. Bei Erdarbeiten im Zuge der Beräumung der Kleingartenanlage sind Einzelfunde aufgetreten (Kanonenkugeln). Zu berücksichtigen ist der Umgebungsschutz für die Baudenkmale, ehem. Brauerei mit Sudhaus, Gärhaus, Maschinenhaus und „Flaschenkeller“, Greifswalder Chaussee 84/85 (Denkmalliste der Hansestadt Stralsund Nr. 294)

Als Sachgüter waren im Plangebiet die Gebäude und befestigten Flächen der Dauerkleingartenanlage vorhanden. Die Pächter wurden für den Verlust dieser Sachgüter entschädigt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind ggf. sinkende Bodenpreise im Umfeld verbunden.

### **Bewertung**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es liegt ein Farb-/Gestaltungskonzept vor, welches ein verträgliches Einfügen des Hallenkomplexes in die Umgebung sicherstellt. Dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhabens, das der Sicherung und Stärkung der mittelständischen Wirtschaft dient, wird der Vorrang gegenüber privaten Interessen der Nachbarn im Hinblick auf befürchteten Wertverlust der Grundstücke eingeräumt.

## **2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die vorliegende Planung führt zu folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Durch den Verlust von Biotopen wird die Fauna beeinträchtigt. Dieser Beeinträchtigung kann durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Die Versiegelung des Bodens führt zu einem Verlust von Biotopen und zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Dieser muss im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann zu einem Wertverlust benachbarter Grundstücke führen. Der Einbindung des Bauvorhabens durch Eingrünung wird daher eine hohe Bedeutung zugemessen. Die zulässige Höhe der Gebäude wird begrenzt, dem öffentlichen Interesse wird Vorrang gegenüber privaten Interessen der Nachbarn eingeräumt.

## 2.10 Zusammenfassung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Ggf. durch Schallimmissionen im Rahmen des rechtl. Zulässigen	xx
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen, Gehölzen und Lebensräumen	xx
Boden	Versiegelung von ca. 80% der Fläche, Veränderung des Reliefs, Vorbelastungen durch anthropogene Überformung und Verunreinigungen	xx
Wasser	erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, keine Auswirkung auf Grundwasserneubildung	xx
Klima / Luft	Verlust von unbebauter für das Kleinklima ausgleichend wirkender Fläche bei lockerer Bebauung in der Umgebung und Nähe zum Strelasund	-
Landschaft	hohe Baukörper, starke Veränderung des Reliefs, Vorbelastung durch Betriebsgelände	x
Kultur- und Sachgüter	ggf. sinkende Bodenpreise im Umfeld	x
Wechselwirkungen	Beeinträchtigung des Landschaftsbild / Schutzgut Mensch	x

Tabelle 4: Zusammenfassung - Umweltauswirkungen auf Schutzgüter

Legende: xxx sehr erheblich      xx erheblich      x weniger erheblich      - nicht erheblich

## 2.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.1-2.8 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht durchgeführt, so bleibt die Ausweisung der Fläche für Dauerkleingärten gem. Flächennutzungsplan erhalten. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen erscheint dies nicht sinnvoll.

## 2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### Mensch

Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden gem. schalltechnischer Untersuchung soweit durch den Betriebsablauf begrenzt, dass Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden:

- Auf der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden betrieblichen Nord-Süd-Straße soll von 22 bis 6 Uhr der Betrieb (LkW's) eingestellt werden. Be- und Entladung der Lkw findet in der südlichen Halle statt. Lkw fahren ggf. nach Verlassen des südlichen Hallentores und Nutzung des Wendeplatzes wieder durch die Halle zurück.

- Es findet maximal eine nächtliche LkW-Ausfahrt pro Stunde statt.

Darüber hinaus werden weitere Empfehlungen zur Verbesserung der Immissionssituation gegeben:

- Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,
- Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als freiwilliger Sicht- und Blendschutz
- Weitere potentielle Emissionsquellen werden u.a. die Leergutsortierung, die Abfüllung und die Verladung sein. Auch diese sind entweder innerhalb der Hallen oder unter einem Schleppdach vorgesehen, so dass Emissionen minimiert werden können.

Bei einer relevanten Erhöhung der Gerüche (Intensität und Häufigkeit) aus der Abluft der Flaschenabfüllung und der Emissionen aus dem Leergutlager sind bauliche, anlagenbezogene und andere Maßnahmen zur Minderung der Gerüche durchzuführen.

Die Umsetzung der wesentlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz ist im Durchführungsvertrag (§ 5a) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Das Betriebsgelände der Brauerei soll als „Brauereiquartier“ entwickelt werden. Die Eingrünung des Gebiets mit hochstämmigen Straßenbäumen sowie die Pflanzung von Hecken am Bergener Weg vermindern die optischen Beeinträchtigungen durch die hohen Baukörper. Die zulässige Höhe der Baukörper wird durch die Festsetzungen des B-Plans begrenzt. Das optische Erscheinungsbild der Gebäude wird durch Vorschriften, die auf eine zurückhaltende und dabei für die Baukörperteile und Dachaufbauten mit einer bzw. in einer Höhe von über 20,20 m auf eine helle Farbgebung zielen, geregelt:

Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen sind nur in grauweißen, hell- bis dunkelgrauen Farbtönen und Anthrazit zulässig. Bei Oberflächen von Fassaden mit einer Höhe von über 20,20 m NHN sowie Dächern und Dachaufbauten in einer Höhe von über 20,20 m NHN sind ausschließlich grauweiße und hellgraue Farbtöne zulässig. Bei Firmierung und Werbung sind zusätzlich dunkelrote sowie untergeordnet weitere Farbtöne zulässig.

Firmierung und Werbung dürfen maximal 25% der jeweiligen Fassade überdecken. Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen. Selbstleuchtende Firmierung und Werbung ist ausgeschlossen.

Diese Vorschriften sollen die Einfügung des vorgesehenen großen Baukörpers in das Stadt- und Landschaftsbild unterstützen.

#### Natur und Landschaft

Ein geringer Teil des Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft (Flora, Fauna, Boden und Wasser) kann im Plangebiet erfolgen: So wird das angrenzende parkartige Biotop (betriebseigene Brunnenanlage) durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erweitert. Das Plangebiet wird als Teil des Brauereiquartiers eingegrünt. Dazu werden Straßenbäume und Hecken gepflanzt.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Maßnahme M1 „Anlage von parkartigen Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung, Entwicklungspflege 3 Jahre“:  
Im Bereich des ehemaligen Vereinshauses der Kleingartensparte wird auf einer Fläche von 2.250 m<sup>2</sup> der vorhandene parkartige Teil im Bereich der Mineralbrunnen erweitert. Die Pflanzung von 12 Ersatzsträuchern als Ausgleich gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund für zu fällende Sträucher findet innerhalb dieser Maßnahmenfläche statt.
- Maßnahme M2 „Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen“:

- Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen parallel zum Bergener Weg
- Maßnahme M3 „Anpflanzung von Einzelbäumen“:  
Anpflanzung von Bäumen zur Eingrünung des Brauereiquartiers. Die 22 Bäume sollen in einem Abstand von ca. 10 m gepflanzt werden.
  - Maßnahme M4 „Anpflanzung von Einzelbäumen“:  
Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen. Es ist die Pflanzung von 12 Einzelbäumen vorgesehen, die solitär und in Gruppen gepflanzt werden sollen. Davon sind 7 Bäume als Ausgleich gem. Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Stralsund erforderlich.

Das gesamte Kompensationserfordernis für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 22.477 KFÄ.

Berechnung des Ausgleichs innerhalb des Plangebiets:

Ausgleich innerhalb des Plangebietes	Fläche	Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)	Kompensationsflächenäquivalent
Maßnahme M1: parkartige Grünfläche	2.341 m <sup>2</sup>	2,5x(1-0,5)	2.926
Maßnahme M2: Hecke	451 m <sup>2</sup>	1,5x(1-0,5)	338
16 Baumpflanzungen	16x 25m <sup>2</sup>	2,5x(1-0,5)	500
		Summe	3.764

Tabelle 5: Ermittlung der Kompensation innerhalb des Plangebiets

Das notwendige Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 22.477 KFÄ kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Es verbleiben 18.713 KFÄ m<sup>2</sup> sowie 12 Ersatzsträucher der Qualität 3xv, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz des verbleibenden Kompensationsdefizits im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch die Inanspruchnahme des Ökokontos „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“ mit der Nr. VR-011 mit Anerkennungsbescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.12.2015. Die Maßnahme befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Die Verwaltung des Ökokontos erfolgt durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern. Es werden 18.713 KFÄ abgebucht.

#### Fauna

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Bearbeitung Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg, Görmin, Juni 2015) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 30. September bis zum 01. März.
- Abbruchmaßnahmen werden nur in den Wintermonaten Oktober bis März durchgeführt, um Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen.
- Minimierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen auf notwendiges Maß, Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.
- Errichtung von Amphibienschutzzäunen bzw. Vermeidung von Baugruben im Zeitraum September/Oktober und März/April.

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gemäß § 38 Abs. 1 BNatSchG

- das Verbot zum Roden, Fällen und Schneiden von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG

#### Wasser

Erdaufschlüsse sind nach § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **2.13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderen Planungsalternativen möglich.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern
- IBG-R, Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, (2014): Erweiterung der Braumanufaktur Stralsund, Geotechnischer Bericht – 4. Bericht, 3. Standort
- IBG-R, Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, (2015): Erweiterung der Braumanufaktur Stralsund, 8.1 Bericht – Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe
- HPC Harpress Pickel Consult AG, (2009): Hydrogeologisches Gutachten zu dem in Stralsund genutzten Mineralwasservorkommen
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, 1999
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, 1996
- Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg, Görmin, (Juni 2015): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Störtebeker Braumanufaktur GmbH: Betriebsbeschreibung Neubau Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum, Abfüllung, SBM GmbH vom 19.11.2015
- Umweltplan GmbH Stralsund (Oktober 2015): Neubau Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum, Abfüllung, SBM GmbH; schalltechnisches Gutachten
- Ingenieurbüro Nicole Wachholz Rostock (November 2015): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 19, Gutachtliche Bewertung - Geruchsimmissionen

Weiterhin wurden neben Bestandsaufnahmen vor Ort die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe

genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsanfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 1999 hinzugezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen:  
 Unterlagen über die Gewässergüte des Grabens 8/1 lagen nicht vor.

### 3.2 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der CEF-Maßnahmen	erledigt	LK Vorpommern-Rügen	Begehung / Dokumentation
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen M1 bis M4	Im Anschluss an die Hochbaumaßnahme , mit Fertigstellung der Erschließung	Hansestadt Stralsund	Begehung / Dokumentation
Ökokonto Kompensationsmaßnahme M5	zum Satzungsbeschluss	Hansestadt Stralsund	Dokumentation

Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Festsetzung eines Gewerbegebiets und von Verkehrsflächen für die Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH durch die Errichtung eines Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrums mit einer Gesamtfläche von ca. 17.949 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Brauereistandorts.

Es wird eine Fläche von ca. 3,67 ha überplant. Für das Gewerbegebiet von 3,62 ha wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet befand sich eine Dauerkleingartenanlage, die intensiv genutzt wurde. Naturnahe oder geschützte Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird durch eine hohe Böschung geprägt. Es war vor der Beräumung potentieller Lebensraum für Baum- und Gebüsch- sowie Nischen- und Höhlenbrüter, teilweise wurden sie im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ebenso stellte das Plangebiet einen geeigneten Lebensraum für Laubfrosch, Grasfrosch, Moorfrosch und Erdkröte dar. Es gibt jedoch keine geeigneten Laichgewässer. Sowohl der Grasfrosch als auch die Erdkröte zählen zu den Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Eine Beeinträchtigung geht auch vom Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild aus, welche zu einem Wertverlust benachbarter Grundstücke führen kann. Der Einbindung des Bauvorhabens durch Eingrünung und eine harmonische Farbgestaltung wird daher eine hohe Bedeutung zugemessen. Die zulässige Höhe der Gebäude wird begrenzt, dem öffentlichen Interesse wird Vorrang gegenüber privaten Interessen der Nachbarn eingeräumt.

Die Versiegelung des Bodens führt zu einem Verlust von Biotopen und zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Dieser muss im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Wechselwirkungen sind zwischen den einzelnen Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch sowie Boden/Wasser und Flora /Fauna zu erwarten.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe soll überwiegend außerhalb des Pangebiets in Form der Bedienung des Ökokontos „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“ erfolgen. Innerhalb des Plangebiets erfolgen eine Eingrünung des Quartiers mit Bäumen, die Pflanzung einer Hecke und die Erweiterung des im Süden angrenzenden parkartigen Biotops (Bereich der Mineralbrunnen).  
In den nicht für das Vorhaben notwendigen Flächen wird der Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des vorhabenbezogenen B-Plans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Stralsund, den 20.04.2016

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr.-Ing. Alexander Badrow

