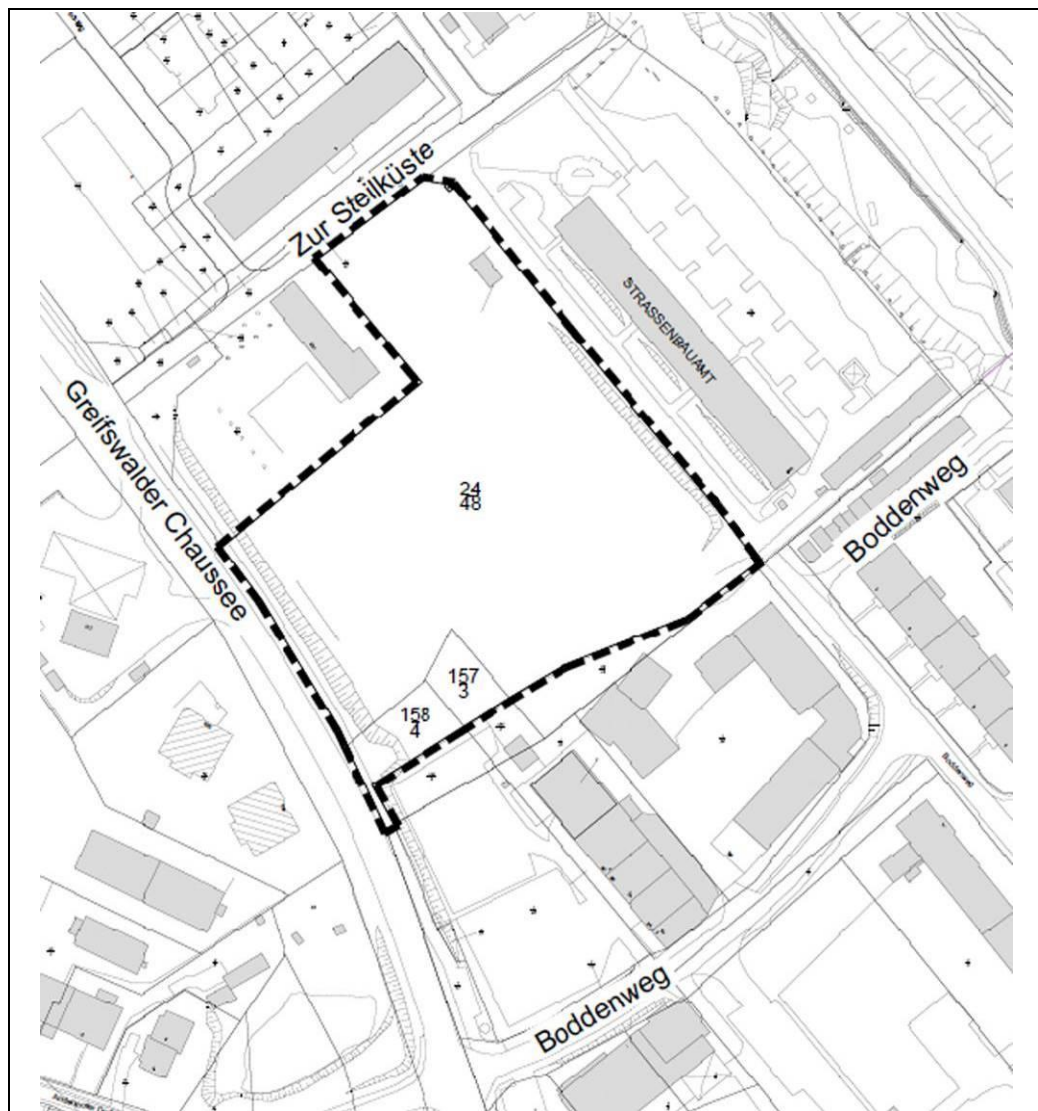


Bebauungsplan Nr. 67

Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof

Begründung (Entwurf)

Stand Juli 2020



Inhalt

Teil I Begründung des Vorhabens

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum.....	4
3.	Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung / Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	13
3.4	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht.....	15
3.5	Küstenschutz	15
3.6	Bodendenkmale	16
4.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	16
4.1	Die Umgebung des Plangebietes	16
4.2	Nutzung und Topographie des Plangebietes	16
4.3	Verkehrerschließung	17
4.4	Soziale Infrastruktur und Versorgung	18
4.5	Baugrund	18
5.	Planinhalt.....	18
5.1	Planungskonzept	18
5.2	Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen	19
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	19
5.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	20
5.2.3	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3.1	Allgemeines Wohngebiet.....	23
5.3.2	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	24
5.4	Bauweise	25
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	26
5.6	Nebenanlagen	26
5.7	Abweichungen von den geplanten Baugrenzen	26
5.8	Erschließung	27
5.8.1	Verkehrliche Erschließung.....	27
5.8.2	Ver- und Entsorgung	28
5.9	Wald	30
5.10	Natur und Landschaft	33
5.11	Immissionsschutz	37
5.12	Klimaschutz (Klimawandel)	42
5.13	Auswirkungen auf Störfallbetriebe	43
5.14	Örtliche Bauvorschriften	43
5.15	Städtebauliche Vergleichswerte	45
6.	Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen	46
7.	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	48
8.	Verfahrensablauf	48
9.	Rechtsgrundlagen	48
Anlagen		50
1	Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwi- schen B96 und Deviner Weg	

- 2 Karte der KiTa-Standorte aus dem ISEK
- 3 Städtebaulicher Entwurf
- 4 GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in Stralsund vom 07.11.2018
- 5 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und geplante 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund

Teil I Begründung des Vorhabens

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 30.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische, aufgrund unterlassener Grundstückspflege in Wiederbewaldung befindliche Brachfläche, die sich aufgrund ihrer Lage für die Errichtung einer Kindertagesstätte und für die Ansiedlung eines Nahversorgers eignet.

Anlass für die Planaufstellung ist der sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzuwachs. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.534 (Stand Dezember 2019). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen. Der Hansestadt Stralsund fehlen nach den aktuellen Ermittlungen (Abfrage der vorhandenen Einrichtungen) insgesamt ca. 300 Kinderbetreuungsplätze.

Im Stadtgebiet Süd (Andershof und Devin) sind nach 1990 neun Wohngebiete entstanden (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In diesen neuen Wohngebieten sind neben den Einfamilienhäusern auch etliche Geschossbauten entstanden.

Allein in Andershof konnten in den letzten drei Jahren durch die Wiedernutzung von Brachflächen zwei neue Wohngebiete (B-Plan Nr. 62 und B-Plan Nr. 63) besiedelt werden und ein weiteres Gebiet (B-Plan Nr. 32) wird z. Zt. bebaut. Durch die neuen Wohngebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kinderinstitutionen.

Die Nachfrage nach Kinderbetreuung im Stadtgebiet Süd kann z. Zt. lediglich durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4, gedeckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze. Deshalb soll im Stadtgebiet Süd eine weitere Kindertagesstätte entstehen.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefizite im Stadtgebiet Süd verringern soll, gibt es bereits einen konkreten Bewerber - der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Tage/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstleistungssektor/Schichtdienst. Damit soll ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen werden.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK), Entwurf vom 12.08.2019, empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort westlich des

Straßenbauamtes. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert.

Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnungsnah, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.000 m² geschlossen werden.

Darüber hinaus plant der Eigentümer der Fläche, die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG, aufgrund der hohen Nachfrage, hier wie im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 62) ergänzend auch ein Wohnhaus zu bauen.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Für die Errichtung des geplanten Nahversorgers ergibt sich im Ergebnis einer Einzelfallprüfung keine UVP-Pflicht. Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.2 durchgeführt (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird).

Da das Plangebiet damit die Voraussetzungen des § 13a BauGB als andere Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen und mit der Überplanung einer Fläche, die von Bau- bzw. Verkehrsflächen umschlossen wird, ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gegeben.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof und betrifft hier das brachliegende Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,37 ha groß und umfasst die Flurstücke 24/48, 157/3 und 158/4 der Flur 1 der Gemarkung Andershof. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt, jetzt Polizeitrainingsgelände) und die Straße Zur Steilküste,
- im Osten durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund),
- im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Brehmer) und
- im Westen durch die Greifswalder Chaussee.

Die Fläche war ursprünglich mit einer Kasernenanlage der Wehrmacht bebaut und gehörte zu DDR-Zeiten zum militärisch genutzten Gelände der Bereitschaftspolizei und ist nach der Wiedervereinigung in Besitz des Lan-

des Mecklenburg-Vorpommern übergegangen. Der Standort war zuletzt mit einem Garagenkomplex bebaut, der im Jahr 2003 abgerissen wurde. Durch unterlassene Grundstückspflege hat sich ab dem Jahr 2010 verstärkt Gehölzaufwuchs eingestellt, der sich inzwischen zu einer Neuwaldfläche entwickelt hat. Die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz hat im Jahr 2016 das brachgefallene Areal vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung / Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Im LEP M-V 2016 ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung sowie für Einzelhandelsgroßprojekte sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Siedlungsentwicklung

Ziel 4.1 (5)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. [...]“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Er ist allseitig von Bebauung und dreiseitig von Straßen umgeben und damit in die umgebenden Siedlungsstrukturen eingebettet. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

Ziel 4.1 (6)

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtischen Standort. Dem Ziel, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wird damit entsprochen.

Wohnbauflächenentwicklung

Ziel 4.2 (1)

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Da das B-Plangebiet für die dringend benötigten Infrastruktureinrichtungen (KiTa u. Nahversorger) nicht vollständig benötigt wird, kann eine Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung genutzt. Dem Ziel einer auf die zentralen Orte konzentrierten Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise wird damit entsprochen.

Einzelhandelsgroßprojekte

Ziel 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“

(Konzentration auf Zentrale Orte, Konzentrationsgebot)

Ziel 4.3.2 (1) Kongruenzgebot

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

(Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur, Kongruenzgebot)

Ziel 4.3.2 (3) Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 1 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(zentrale Versorgungsbereiche stabilisieren, Integrationsgebot)“

Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Abbildung 1: Zentrenrelevante Kernsortimente

Ziel 4.3.2 (5)

„Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.“

(Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche)

Entsprechend den o.g. Zielen des LEP M-V 2016 muss ein Nahversorger folgende Anforderungen erfüllen:

- Konzentration auf zentrale Orte, Konzentrationsgebot
- keine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches der Hansestadt Stralsund, Kongruenzgebot
- Zulässigkeit nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen, Ausnahmen sind an integrierten (wohngebietsbezogene) Standortlagen möglich, Integrationsgebot
- Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
- Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Wie nachfolgend auf der Grundlage der Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH/ GMA zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund vom 07.11.2018 dargelegt, ist die vorliegende Planung mit den landesplanerischen Zielvorgaben 4.3.2 (1 bis 5) des LEP MV 2016 vereinbar:

Konzentration auf zentrale Orte, Konzentrationsgebot:

Die Hansestadt Stralsund ist gemäß Festlegungskarte des LEP M-V (2016) als Oberzentrum gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.

Keine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereichs der Hansestadt Stralsund, Kongruenzgebot:

Ein Nahversorger an der Greifswalder Chaussee überschreitet aufgrund seiner Größe (max. 1.000 m² Verkaufsfläche) und seiner Nahversorgungsfunktion den oberzentralen Verflechtungsbereich der Hansestadt Stralsund nicht. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Integrierte (wohngebietsbezogene) Standortlage

Eine Ansiedlung des Vorhabens in der Innenstadt ist nicht das Planungsziel, da es die Nahversorgungslücke im südlichen Stadtgebiet schließen soll. Eine Ansiedlung in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist nicht möglich. Die neben der Altstadt im Stadtgebiet vorhandenen zwei Zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren (NVZ) Knieper West und Kniepervorstadt im nördlichen Stadtgebiet. Die Einstufung des Komplexes real/ Aldi als zentraler Versorgungsbereich i.S. § 34 Abs. 3 BauGB konnte das REHK SUR Stralsund nicht bestätigen. Da das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung in seinem Einzugsgebiet beitragen soll und von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind, erfüllt das Vorhaben die Anforderungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung. Es muss sich jedoch um einen städtebaulich integrierten Standort handeln.

Die integrierte Standortlage im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebots liegt vor, da sich der geplante Einzelhandelsstandort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen bzw. einem ausgeprägten Wohngebietsbezug befindet. Mit dem neuen Wohngebiet „Am Hohen Ufer, Andershof“ (B-Plan Nr. 62) und den Wohngebieten auf

der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee ist der Standort von zwei Seiten unmittelbar von Wohnbebauung umgeben. Damit erfüllt der Standort die Voraussetzungen einer städtebaulich integrierten Lage gemäß des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018).

Der Einzelhandelsstandort verfügt darüber hinaus über einen guten ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Boddenweg unmittelbar südöstlich mit Haltepunkt der Buslinie 3) und ist fußläufig zu erreichen, ohne dass städtebauliche Barrieren (z. B. Verkehrsstraßen oder Bahngleise) den Einzelhandelsstandort von der Wohnbebauung trennen. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist ebenfalls gegeben.

Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadtgebiet Süd der Hansestadt Stralsund geleistet. Dies gilt zum einen hinsichtlich der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich der Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner. Zum anderen trägt die Planung auch zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im fußläufigen Einzugsbereich bei.

In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung liegt der durchschnittliche Ausstattungswert für die Hansestadt Stralsund im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bei 572 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, während das Stadtgebiet Süd und der Stadtteil Frankensiedlung zusammen einen Ausstattungswert von 369 m² je 1.000 Einwohner verzeichnen. Dieser Wert berücksichtigt bereits die perspektivischen Einwohnerzuwächse durch die Erschließung drei neuer Wohngebiete¹. Im Saldo beider Ausstattungswerte ergibt sich aus dem signifikant unterdurchschnittlichen Ausstattungswert des angestrebten Versorgungsraumes bereits ein Zusatzbedarf an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche im Stadtgebiet Süd und im Stadtteil Frankensiedlung von rechnerisch 1.240 m², der durch die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers gedeckt werden soll².

Für dünn besiedelte Bereiche wie das südliche Stadtgebiet von Stralsund wird der sog. Nahbereich mit einem Radius von 1.500 m definiert. Innerhalb dieses Nahbereiches wohnen derzeit rd. 3.600 Einwohner, die mit der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes versorgt werden. Unter Berücksichtigung der in Entstehung befindlichen Wohngebiete erhöht sich die Nahversorgungsabdeckung perspektivisch auf rd. 4.200 Einwohner³.

Damit liegt die Nahversorgungsabdeckung in Andershof derzeit bei 49 %, Das bedeutet, 49 % der Einwohner von Andershof können einen Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Gehminuten (ca. 700 m) zu Fuß erreichen. In den Stadtteilen Frankensiedlung, Devin und Voigdehagen sind 100 % der Einwohner nicht fußläufig versorgt. Der Mittelwert der Hansestadt Stralsund erreicht 86 %. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf August 2019) empfohlen, die fußläufige Nahversorgung westlich und nördlich des Standortes von real/ Aldi zu verbessern und einen Lebensmittelanbieter mit Wohngebietsbezug an der Greifswalder Chaussee zu etablieren. Als Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger wurde das Plangebiet identifiziert, da es sich hier um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Ein städtebaulich integrierter Alternativstandort steht im Versorgungsgebiet nicht zur Verfügung.

Der Anteil der fußläufig „versorgten“ Einwohner in Andershof würde sich mit dem Vorhaben auf ca. 64 % steigern lassen. Unter Einbeziehung der Einwohner des Neubaugebietes Sundblick auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei und der Einwohner des Neubaugebietes „Alte Gärtnerei“ erhöht sich der Abdeckungsgrad um weitere 17 %.

¹ östlich des Deviner Weges und östlich / westlich der Greifswalder Chaussee

² vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee, Hamburg. S. 16.

³ vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee, Hamburg. S. 23.

Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Die Verträglichkeit in Bezug auf den Zentrenschutz wird erfüllt, da mit diesbezüglichen Festsetzungen der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf 20 v.H. beschränkt wird. Damit wird umgekehrt der Hauptanteil des Warenangebotes auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (sog. Kernsortiment) gelegt. Da das Kernsortiment auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes bestimmt, wird zugleich sichergestellt, dass der geplante Einzelhandelsstandort tatsächlich als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete im Stadtgebiet Süd errichtet und betrieben wird und nicht durch ein starkes zentrenrelevantes Warenortiment in Konkurrenz zum Hauptzentrum bzw. zur Innenstadt der Hansestadt Stralsund tritt. Von dem geplanten Nahversorger mit 1.000 m² Verkaufsfläche sind keine schädlichen Auswirkungen auf die ca. 4 km (Luftlinie) entfernte Altstadt mit gesamt ca. 27.730 m² Verkaufsfläche zu erwarten.

Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

Das LEP M-V 2016 benennt für Wälder keine Ziele der Raumordnung. Bezüglich Waldfunktionen und Walderhaltung formuliert das LEP folgenden Grundsatz⁴:

Grundsatz 4.5 (9)

„Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.“

Die im Plangebiet befindliche Waldfläche stellt eine ca. 10 Jahre alte, durch unterlassene Grundstückspflege neu entstandene Waldfläche dar. Es liegen keine in der Örtlichkeit tatsächlich signifikant ausgeprägten Waldfunktionen vor (siehe Kap.5.8).

Aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen, der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Waldfläche und der in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft befindlichen hochwertigen Erholungsgebiete am Strelasund sowie einer Flächeninanspruchnahme von ca. 11% des Stadtgebietes durch Wald (stadtkinterne Erfassung von 2019) wird im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung im Stadtgebiet Süd höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 1 ha großen Waldfläche ohne tatsächlich signifikant ausgeprägte Waldfunktionen bewertet (siehe Ausführungen im Kap. 3.3). Dem Interesse am Walderhalt wird dadurch Rechnung getragen, dass im Plangebiet eine Teilfläche mit einem Umfang von ca. 0,2 ha erhalten bleibt und damit die Waldfunktionen im Plangebiet nicht vollständig verloren gehen.

Zudem ist eine Versteppung der Landschaft infolge der geplanten Waldumwandlung nicht zu befürchten. Die Waldfläche wird nicht ersatzlos entfallen. Als Ersatz wird an einem geeigneten Standort eine neue Waldfläche in einem Verhältnis von mind. 1:1 angelegt. Der genaue Umfang der Ersatzpflanzung wird von der Forstbehörde auf der Grundlage eines landesweit einheitlich eingeführten Bilanzierungsmodells ermittelt.

⁴ Im Unterschied zu den Zielen der Raumordnung stellen die Grundsätze keine landesplanerische Letztentscheidung dar. Sie sind Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven für planerische Entscheidungen und damit Vorgabe für einen Abwägungsprozess.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das RREP VP weist den Standort des Plangebietes als Tourismusentwicklungsraum aus. Aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der Wasserversorgung Andershof ist der Standort weiterhin als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser zu betrachten. Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz sind am Standort des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Ziele des RREP VP relevant:

3.1.2 Stadt – Umland – Räume

Ziel 3.1.2 (3)

„Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.“

Das Vorhaben entspricht dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Entwurf 2019).

4.1 Siedlungsstruktur

Ziel 4.1 (3)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

Die Hansestadt Stralsund stellt einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Nutzung der für die KiTa und den Nahversorger nicht benötigten Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung entspricht dem Ziel der Raumordnung.

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Standortes und der Inanspruchnahme bisher nicht ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale ist die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche konform mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung.

4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Ziel 4.3.2 (1)

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

Stralsund ist als Oberzentrum gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflä-

chigen Einzelhandelsbetriebes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Ziel 4.3.2 (2)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

Die Planung entspricht den Zielen des RREP VP 2010. Hinsichtlich der städtebaulich integrierten Standortlage ist das Vorhaben von zwei Seiten mit Wohnbebauung umgeben und damit von den angrenzenden oder in nächster Nähe liegenden Wohngebieten zu Fuß oder mit dem Fahrrad mit geringem Zeitaufwand erreichbar.

Mit der Planung soll die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs vorbereitet werden. Um der Nahversorgungsfunktion Rechnung zu tragen, wird der Schwerpunkt des Sortimentes auf nahversorgungsrelevante Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegemittel) gelegt (sog. Kernsortiment). Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt bzw. Altstadt der Hansestadt Stralsund wird somit vermieden.

Neben den o.g. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch Grundsätze, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich ist. Diese Grundsätze sind bei der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Grundsatz 5.4 (6)

„Die Funktionen des Waldes sind durch eine nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung zu sichern. Wälder mit bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen sind bei Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. [...]“

Die Belange der Forstwirtschaft werden berücksichtigt. Dazu wird auf die Ausführungen zum Plansatz 4.5 (9) des LEP M-V 2016 verwiesen.

5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser

Grundsatz 5.5 (2)

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser [...] soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Mit der Verwirklichung der Planungsvorhaben am Standort des ehemaligen Garagenkomplexes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden.

6.3 Soziale Infrastruktur

Grundsatz 6.3 (4)

„Bedarfsorientiert sollen in allen Teilen der Planungsregion Einrichtungen und vielfältige Angebote der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung vorgehalten werden.“

In der Stadt fehlen ca. 285 Kinderbetreuungsplätze. Insofern entspricht die Planung einer KiTa dem o.g. Grundsatz der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar. Entlang der Greifswalder Chaussee ist eine schmale Grünfläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der geplanten Nutzung berichtigt. Der Bereich soll dann anteilig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude sowie als Waldfläche dargestellt werden (s. Anlage 5). Die Darstellung der straßenbegleitenden Grünfläche verbleibt im Flächennutzungsplan.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar und muss deshalb nicht berichtigt werden.

3.3 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ geplanten baulichen Entwicklung wird eine ca. zehn Jahre alte, durch unterlassene Grundstücks-pflege auf dem Gelände eines ehemaligen Garagenkomplexes neu entstandene Waldfläche in Anspruch genommen. Im Bereich der Waldfläche soll Baurecht geschaffen werden für die Errichtung einer KiTa und eines Nahversorgers. Der geplante Wohnstandort liegt überwiegend außerhalb der Waldfläche. Die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet ist damit nicht Grund für die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachvermittlungsmöglichkeiten zählen können.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der Neuwaldfläche auf dem Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee wird wie folgt begründet:

Begründung des KiTa-Standortes

Der Hansestadt Stralsund fehlen nach den aktuellen Ermittlungen (Abfrage der vorhandenen Einrichtungen) insgesamt ca. 285 Kinderbetreuungsplätze. Die Nachfrage nach Kinderbetreuung des Stadtgebietes Süd kann z.Zt. lediglich durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4 gedeckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze und kann der aktuell steigenden Nachfrage nicht gerecht werden. In den letzten Jahren ist auf ehemaligen Brachflächen im Bereich Andershof (Bereitschaftspolizei, Sportplatz) dringend benötigter Wohnungsbau realisiert worden (B-Plan Nr. 62, B-Plan Nr. 63) und in einem weiteren Gebiet (B-Plan Nr. 32, ehem. Gärtnereigelände) ist die Besiedlung weitgehend abgeschlossen. Durch die neuen Gebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindereinrichtungen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll den Anforderungen an die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, insbesondere die Bedürfnisse der Familien/ jüngerer Menschen auf eine Kinderbetreuung, Rechnung getragen werden.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefizite im Stadtgebiet Süd verringern soll (s. Anlage 2, Karte der KiTa- Standorte aus dem ISEK), gibt es bereits einen konkreten Bewerber- der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Tage/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstleistungssektor/Schichtdienst. Damit wird ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen. Die Ansiedlung dieser Infrastruktureinrichtung ist für die Hansestadt von hohem öffentlichen Interesse.

Begründung des Nahversorgers

Im Stadtgebiet Süd erfolgte seit 1990 eine umfangreiche Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt einer Wohnungsbauentwicklung (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In den o.g. neuen Wohngebieten ist neben dem Einfamilienhausbau auch ein großer Teil an Geschossbauten entstanden.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet (s. Anlage 4, GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee). Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnortnahe, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an wesentlicher Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m² geschlossen werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62) sind u.a. drei Wohnhäuser mit insgesamt 100 alters-/ behindertengerechte Wohnungen entstanden. Für die 625 bis 900 neuen Einwohner, insbesondere die älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen, könnte so eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität erreicht werden, wenn sie ihren Einkauf selbständig zu Fuß erledigen können.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK) empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort zwischen der Greifswalder Chaussee und dem Straßenbauamt am Boddenweg. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert. Die städtebauliche Integration der Versorgungsstandorte soll neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs dienen, um so einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Dieses trifft auf den in Aussicht genommenen Standort zu. Es gibt bereits zwei ernsthafte Einzelhandelsanbieter, mit denen der Eigentümer in Verhandlung ist. Ein Standort ohne direkten Bezug zur Greifswalder Chaussee (günstige Verkehrsanbindung, werbewirksame Sichtbarkeit) kommt für die Interessenten jedoch nicht in Betracht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, die Empfehlung des REHK umzusetzen, um dem Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 8 a) BauGB Rechnung zu tragen.

An der Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes an der Greifswalder Chaussee, der die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Süd erheblich verbessert, besteht demnach ein starkes öffentliches Interesse.

Begründung der Standortgebundenheit (Alternativenprüfung)

Im Umfeld des in Aussicht genommenen Standortes an der Greifswalder Chaussee gibt es keine verfügbaren Grundstücke mit dem für eine Marktan-siedlung erforderlichen Flächenpotenzial von ca. 4.000 bis 6.000 m² Größe (siehe Anlage 1: Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadt-gebiet zwischen B 96 und Deviner Weg). Der von mehreren Seiten diskutier-te Standort Nr. 13 gemäß Anlage 1 ist eine Teilfläche der Gewerbebrache des ehemaligen Landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes (LIW). Diese Fläche ist eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Darüber hinaus scheidet diese Fläche als Alternativstandort aber bereits mangels der erforderlichen städte-baulich integrierten Lage aus. Dieses trifft ebenso auf den Einzelhandels-komplex real/ Aldi zu und war eine wesentliche Begründung für den Wegfall der Einstufung als ein Zentraler Versorgungsbereich.

3.4 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

Ca. 200 m östlich des Plangebietes liegt im Bereich des Strelasunds das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1742-402).

Das Plangebiet reicht in einem ca. 70 m langen und bis ca. 3,50 m breiten Streifen entlang des Boddenweges in den 150 m breiten Gewässerschutz-streifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) hinein, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.

Die Fichtenreihe entlang der Grundstücksgrenze zum Boddenweg ist als Abpflanzung des Grundstücks Bestandteil der Waldfläche und stellt damit keine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte straßenbegleitende Baumreihe dar.

Im nördlichen Plangebiet stehen außerhalb der Waldfläche an der Grund-stücksgrenze zum Straßenbauamt zwei Einzelbäume, die nach § 18 NatSch AG M-V geschützt sind. Es handelt sich dabei um eine Birke und eine Eiche mit einem Stammumfang von jeweils 110 cm.

3.5 Küstenschutz

Das Landeswassergesetz LWaG betrachtet für Küstenschutz Zwecke grund-sätzlich einen Streifen von 200 m land - und seewärts der Mittelwasserlinie. Ebenfalls werden unter § 136 LWaG Regelungen zu "Küstenschutzgebieten" festgeschrieben. Einen "Küstenschutzwald" im wasserrechtlichen Sinne sowie als Anlage des öffentlichen Küstenschutzes im Sinne von § 83 LWaG gibt es demnach nicht.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von > 150 m landseitig/westlich der Böschungsoberkante des Andershofer Steilufers und damit auch landsei-tig/westlich des Gebäudes des Straßenbauamtes Stralsund.

Beim Andershofer Steilufer handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen.

Das LWaG schreibt unter § 87 Abs. 3 u.a. das Verbot zur Veränderung, Beseitigung und Beschädigung des schützenden Bewuchses in einem Be-reich von 50 m landseitig der Böschungsoberkante von Steilufern fest. Für den in den vergangenen 10 Jahren aufgewachsenen Waldbestand im Plan-gebiet ist § 87 demnach aufgrund der Entfernung zum Kliff nicht einschlägig.

Aufgrund der Lage der o.g. Fläche scheidet jegliche Wirkung auf die Stabilität des Steilufers als Erosionsschutz o.ä. aus. Mithin ist der im Plangebiet aufgewachsene Waldbestand für Belange des Küstenschutzes bedeutungslos.

3.6 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der ursprünglichen Bebauung des Gebietes mit einer Kasernenanlage und nachfolgend mit einem Garagenkomplex und der dafür vorgenommenen Geländeplanung ist ein Vorkommen von Bodendenkmalen unwahrscheinlich.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof, ca. vier Kilometer südlich der historischen Altstadt. Es ist von einer ausgeprägten Wohngebietsnutzung umgeben, die insbesondere in den letzten Jahren mit der Erschließung neuer Wohngebiete entstand. So ist auf dem nördlich anschließenden Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten errichtet worden. Im Westen wird das Plangebiet von der Greifswalder Chaussee tangiert, die eine wichtige Verkehrsachse darstellt und als Stadtzufahrt fungiert. Auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee setzt sich die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Molkereigelände mit Eigenheimbebauung fort. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei entsteht ebenfalls ein neues Wohngebiet im Segment des Eigenheimbaus.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch den Gebäudebestand der ehemaligen Bereitschaftspolizei geprägt, der durch die Polizeiinspektion Stralsund bzw. zivil nachgenutzt wird (ehem. Eichamt als Trainingsgelände für die Polizei, Seniorenwohnen, Straßenbauamt) sowie durch einen südlich angrenzenden gewerblich genutzten, schuppenartigen Gebäudekomplex. Daran schließen sich wiederum Siedlungsbauten entlang des Boddenweges an (Wohngebiet am Boddenweg).

4.2 Nutzung und Topographie des Plangebietes

Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend ungenutzt. Ursprünglich war die Fläche mit einer Kasernenanlage der Wehrmacht bebaut. Zu DDR-Zeiten wurde das Gelände durch die Bereitschaftspolizei Andershof nachgenutzt und war zuletzt mit einem Garagenkomplex bebaut. Durch Nutzungsauflassung in den Jahren 1989/90 und Rückbau des Garagenkomplexes im Jahr 2003 hat sich auf einem Großteil der Fläche (1,22 ha, davon 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67) aufgrund unterlassener Grundstückspflege ab dem Jahr 2010 verstärkt Gehölzaufwuchs eingestellt, der sich inzwischen zu einer Neuwaldfläche entwickelt hat. Ausgenommen von dieser Waldentwicklung ist lediglich eine nördliche Teilfläche des Plangebietes. Hier erfolgt eine ungeordnete Nutzung als Stellplatzfläche für PKW. Außerdem befindet sich dort noch eine Garage als Bestandteil der letzten Bebauung des Plangebietes.

Der Gehölzbestand des Plangebietes ist nach Nutzungsauflassung vor ca. 25 Jahren zunächst punktuell zwischen den ehemaligen Garagen aufge-

wachsen und hat sich erst nach dem Rückbau des Garagenkomplexes in den vergangenen Jahren in Verbindung mit den randständigen Gehölzen als Waldfläche entwickelt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung dieser jungen Neuwaldfläche erfolgt nicht. Es liegen keine in der Örtlichkeit tatsächlich signifikant ausgeprägten Waldfunktionen vor (siehe Kap.5.8).

Auf dem Areal steht ein ca. 37 m hoher Funkmast (Richtfunk/Betriebsfunk), der dem Straßenbauamt Stralsund gehört.

Parallel zur Greifswalder Chaussee verläuft eine Trinkwasserleitung der REWA GmbH.

Topographie des Plangebietes

Die natürlichen Geländeverhältnisse im Plangebiet sind erheblich verändert. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Kasernenanlage der Wehrmacht planiert. Das zentrale Plangebiet ist daher weitgehend eben und fällt leicht in Richtung Strelasund ab (Höhen von 17,8 m bis 19,6 m über NHN). Zur Greifswalder Chaussee und zum Boddenweg bestehen Geländesprünge von bis zu ca. 2,00 m.

4.3 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Greifswalder Chaussee und die Straße „Zur Steilküste“. Der Abschnitt des Boddenweges, der östlich an das Plangebiet angrenzt, ist eine Privatstraße. Diese steht für die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Der geplante Nahversorger kann von der Greifswalder Chaussee aus straßenseitig erschlossen werden. Die Kindertagesstätte und der geplante Wohnungsbau können über die Straße „Zur Steilküste“ erschlossen werden. Die bestehende Zuwegung zur Waldfläche im Plangebiet vom Boddenweg aus steht für den im Plangebiet verbleibenden Waldbestand zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Greifswalder Chaussee verkehrt die Buslinie 3 in Richtung Strelapark/Zoo (über Altstadt und Hauptbahnhof) bzw. nach Devin. Die Haltestelle in Richtung Strelapark/Zoo befindet sich nördlich der Einmündung des Boddenweges in die Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle in Richtung Devin befindet sich südlich der Einmündung der Andershofer Dorfstraße in die Greifswalder Chaussee. Die genannten Haltestellen werden auch durch die Buslinie 9 (Ringverkehr Hauptbahnhof – Zarrendorf – Negast) und den Nachtbus (Ringverkehr im gesamten Stadtgebiet mit Anbindung an den Hauptbahnhof) bedient.

Geh- und Radwege

An der Greifswalder Chaussee ist ein straßenbegleitender Geh- und Radweg vorhanden. Am Boddenweg befindet sich ein straßenbegleitender Gehweg. Das Gebiet ist auch über den Ostseeküstenradweg, der parallel zum Hochufer verläuft, gut erreichbar.

4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die soziale Infrastruktur und Versorgung im Stadtgebiet Süd ist defizitär (siehe Ausführungen in Kap. 3.3).

Die geplante Errichtung der KiTa und des Nahversorgers dient der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Versorgung im Stadtgebiet Süd.

4.5 Baugrund

Die Beurteilung der Baugrundverhältnisse erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der jeweiligen Bauvorhaben.

Altlasten

Nach Auskunft der unteren Abfallbehörde vom 04.05.2018 besteht nach der 2014/2015 erfolgten Altlastensanierung kein Altlastenverdacht mehr. Nach Aushub und Entsorgung der kontaminierten Bauwerke und Böden wurden keine erhöhten Werte festgestellt.

Kampfmittelbelastung

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung (Kasernenanlage der Wehrmacht bzw. Standort der Bereitschaftspolizei Andershof) wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft.

5. Planinhalt

5.1 Planungskonzept

Ziel der Planung ist die standortgerechte Einordnung der vorgesehenen Nutzungen, d.h. der Kindertagesstätte, eines Wohnhauses und eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Hinzu kommt eine Teilfläche des Waldbestandes im Südosten des Plangebietes, die erhalten werden soll. Auf dieser Grundlage sieht das Planungskonzept eine vierfache Gliederung des winkelförmigen Plangebietes vor: Auf dem südwestlichen, zur Greifswalder Chaussee ausgerichteten Teilstück soll der Bau des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Die Standortwahl begründet sich zum einen in einer Nahversorgungslücke, die für das Stadtgebiet Süd ermittelt wurde. Die Netzlücke soll durch die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee geschlossen werden, womit die Nahversorgungssituation deutlich verbessert wird. Zum anderen erfüllt der avisierte Standort an der Greifswalder Chaussee die Standortanforderungen moderner und zeitgemäßer Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die auf Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, guter Pkw-Erreichbarkeit und ausreichender Grundstücksgröße angewiesen sind.

Auf dem nördlichen, zum benachbarten B-Plangebiet Nr. 62 bzw. zur Straße „Zur Steilküste“ auskragenden Teilgebiet soll eine wohnbauliche Nutzung untergebracht werden. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Wohnhauses. Daran schließt sich auf dem mittleren Teilstück des Plangebietes der Standort für die Realisierung einer Kindertagesstätte an, mit der auf den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen reagiert werden soll.

Damit im Plangebiet nicht alle Waldfunktionen verloren gehen, bleibt eine Teilfläche des Waldbestandes im südöstlichen Teil des Plangebietes in einem Umfang von ca. 0,2 ha erhalten. Der neu entstehende Waldrand wird mit heimischen Blütensträuchern bepflanzt, mit dem Ziel der Gewährleistung der Lebensraumfunktionen der verbleibenden Waldfläche für die heimische

Fauna (u.a. Erhalt der Funktion der Waldfläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse).

Zur landschaftlichen Einbindung und Grüngestaltung des Plangebietes ist weiterhin ein weitgehender Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee und der Erhalt eines Siedlungsgehölzes mit Jungbäumen am Boddenweg vorgesehen. Außerdem sollen Heckenpflanzungen das Plangebiet gliedern.

Der weitgehende Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee ist auch aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erforderlich, da sich in diesem Gehölzbestand in den vergangenen Jahren eine Saatkrähen-Kolonie gebildet hat.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, Baurecht für eine KiTa, ein Wohnhaus sowie einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu schaffen, erfolgt eine räumlich differenzierte Festsetzung der folgenden drei Baugebietskategorien:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa)
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ (SO)

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzung 1.1:

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Textliche Festsetzung 1.2:

Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dient der angestrebten Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes mit einem Wohnhaus. Zur Unterstützung dieses Ziels bzw. um in Verbindung mit den benachbarten Wohnquartieren im Stadtgebiet Andershof einen ausgewogenen Wohnstandort zu sichern, soll das Baugebiet neben dem Wohnen um weitere Einzelnutzungen ergänzt werden können. Dazu zählen die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden dagegen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in erster Linie auf deren spezifische Betriebs- und Verkehrsabläufe zurückzuführen, die sich mit dem kleinteiligen Wohngebiet und dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht vereinbaren lassen. Zum einen lässt sich das mit diesen Nutzungen einhergehende Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehren sowie Parksuchverkehren durch die vorgesehene Verkehrserschließung nicht aufnehmen. Zum anderen würde der gebietsfremde Mehrverkehr zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe führen. Mit dem Ausschluss der o. g. Nutzungen wird außerdem den Belangen der benachbarten KiTa-Nutzung Rechnung getragen.

Der Ausschluss insbesondere von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt nicht zuletzt auch hinsichtlich der geringen Größe des Wohngebietes. Aufgrund der Flächenintensivität ist die Ansiedlung derartiger Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet praktisch nicht realisierbar.

In Bezug auf Läden zur wohnungsnahen Versorgung liegt – neben den o. g. Gründen – ein weiterer Grund für den Ausschluss vor: Durch die direkte Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ steht den künftigen Bewohnern in sehr geringer Entfernung eine Versorgungseinrichtung für den kurzfristigen Bedarf zu Verfügung, so dass die Gebietsversorgung bereits mit abgedeckt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig sind, da sowohl Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Textliche Festsetzung 1.3:

*Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit Räumen für Kindergarten und Kindergrippe sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

Die Festsetzung dient der Realisierung einer Kindertagesstätte mit Räumen für Kindergarten und Kindergrippe einschließlich Nebenanlagen. Ferner soll durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Bedeutung des KiTa-Standortes für die Allgemeinheit besonders betont werden.

5.2.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“

Textliche Festsetzung 1.4:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:

- *ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.000 m², der auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher anbietet,*
- *Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m².*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Damit entspricht die Festsetzung der Komplettierung und Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet-Süd der Hansestadt Stralsund.

Da neben einem Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung keine weiteren Nutzungsarten zulässig sein sollen, handelt es sich um ein Baugebiet, welches sich von den anderen Baugebietskategorien nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Deshalb kommt nur die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Betracht. Hinzu kommt, dass unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes und des nachgewiesenen Versorgungsbedarfs im Stadtgebiet Süd von rechnerisch ermittelt ca. 1.240 m² Verkaufsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² geschaffen werden sollen. Zur Konfliktminderung bleibt dieser hinter der errechneten Bedarfsgröße zurück. Es handelt sich demnach um ein Vorhaben, dass den Kriterien der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht und deshalb außer in Kerngebieten nur in eigens für diesen Nutzungszweck festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Ergänzend zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerG 4 C 10.04) die Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO anhand der Verkaufsfläche definiert. Der starre Schwellenwert liegt danach bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Ein kleinerer Nahversorger, der die Schwelle der Großflächigkeit unterschreitet⁵, wäre nicht ausreichend, um die heutigen und perspektivisch im fußläufigen und weiteren Einzugsbereich lebenden Einwohner zu versorgen.

Der geplante Einzelhandelsstandort soll vorrangig auf die Nahversorgung gerichtet sein, d. h. auf die Lebensmittelversorgung. Um dieser zentralen Funktion bzw. dem Nahversorgungscharakter Rechnung zu tragen, wird folgerichtig der Sortimentsschwerpunkt auf die sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 gelegt (sog. Kern- bzw. Hauptsortiment). Diese müssen auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass auf höchstens 20 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente oder andere, nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Die Verkaufsflächenregelung berücksichtigt zum einen städtebauliche und

⁵ z. B. in Form eines „Nachbarschaftsladens“, früher „Tante-Emma-Laden“, heute auch „Convenience-Store“ genannt

raumordnerische Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf die Stralsunder Zentrenstruktur durch ein starkes zentrenrelevantes Warensortiment vermieden werden (sog. Zentrenschutz). Zum anderen werden auch die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler im Sondergebiet berücksichtigt, indem die Möglichkeit eingeräumt wird, das Warenangebot mit einem über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden Randsortiment (sog. Nonfood II-Sortiment) handelsüblich erweitern bzw. abrunden zu können.

Zur Ergänzung der hauptsächlichen Einzelhandelsnutzung werden ferner untergeordnete Betriebe des Lebensmittelhandwerks zugelassen, z. B. als Backshop oder Verkaufstheke einer Fleischerei im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes.

Hinweis zur sortimentsbezogenen Verkaufsflächenregelung:

Die sortimentsbezogene Verkaufsflächenregelung nimmt Bezug auf die sog. „Stralsunder Liste“ – eine in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2009⁶ aufgeführte stadtspezifischen Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Da die „Stralsunder Liste“ jedoch auch Sortimente umfasst, die nicht unmittelbar der Nahversorgung dienen, erfolgt eine Differenzierung in die Unterarten „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevanten Sortimente“. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant, die übrigen zentrenrelevanten Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant. Nahversorgungsrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie in vergleichsweise kurzen zeitlichen Abständen nachgefragt werden – insbesondere gilt dies für Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher – und daher möglichst wohnungsnah und flächendeckend angeboten werden sollten. Unter die 20 %-Regelung fallen auch einzelne Warengruppen aus dem Spektrum der nicht zentrenrelevanten Sortimente, welche saisonbedingt durchaus über einen Lebensmittelmarkt angeboten werden können. Als Beispiel sollen hier Campingartikel genannt werden oder die Brennstoffe, zu denen auch die Grillkohle gehört. Ausgeschlossen werden dagegen Warengruppe, deren Verkauf im Nahversorgungsbereich nicht gewünscht ist, bspw. Rollenware von Bodenbelägen. Gewünscht ist ein Sortiment, welches dem Bedarf der Bevölkerung dient und dessen Bestandteile ohne Schwierigkeiten mit dem Pkw abtransportiert werden können.

Hinweis zum Begriff des „Backshop“:

Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Backshop (zu dt. Brotladen) die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden.

Hinweis zur Verkaufsfläche:

Der Begriff der Verkaufsfläche ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁷ zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche von Einzelhandelsbetrieben ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- Die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,

⁶ vgl. GMA im Auftrag der Hansestadt Stralsund (2008): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund. Erfurt. S. 121f.

⁷ BVerwG, Ur. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04

- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs,
- Verkaufsflächen unselbständiger Verkaufsstätten (z. B. Backshop im Eingangsbereich), die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebes ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden,
- Lageflächen, die den Kunden zugänglich sind und wo diese selbst Waren auswählen sowie sich selbst bedienen können.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen:

- reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen
- Sitzflächen gastronomischer Angebote: Backshops, Fleischereien und dergl. im Vorkassen- bzw. Eingangsbereich stellen sowohl ergänzende gastronomische Angebote als auch normale Einzelhandelsangebote („Nur-Kaufen“) dar. Ihr Thekenbereich zählt gemäß der o. a. Rechtsprechung des BVerwG zur Verkaufsfläche, nicht jedoch ein zusätzlich angebotener Sitzbereich. Dieser stellt ein gastronomisches Angebot dar, nicht jedoch eine Verkaufsfläche des Einzelhandels.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und wird für die jeweiligen Baugebietskategorien im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Zulässige Grundfläche

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzung 2.1:

Im allgemeinen Wohngebiet kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 der BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die GRZ ist eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich bestimmt die GRZ den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wider.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs des Allgemeinen Wohngebietes und seiner zentralen Lage innerhalb eines Siedlungszusammenhangs orientiert sich die GRZ an dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO. Damit wird die Realisierung eines Wohnhauses innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen ermöglicht. Da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen bei der Berechnung der Grundfläche berücksichtigt werden müssen, ist jedoch eine höhere Nutzungsdichte des Grundstückes erforderlich, um dem voraussichtlichen Bedarf an Nebenanlagen gerecht werden zu können. Daher wird zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes durch die Textfestsetzung Nr. 2.1 geregelt, dass die Grund-

flächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden darf.

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll eine Bebauung mit drei Vollgeschossen im Sinne der LBauO M-V⁸ zulässig sein, um insbesondere das grundlegende Planungsziel einer Wohnbebauung in Geschossbauweise zu sichern. Außerdem orientiert sich die Festsetzung an der vorhandenen Wohnbebauung im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) sowie der Bestandsbebauung nordöstlich des Boddenweges (Straßenbauamt).

Da in allgemeinen Wohngebieten davon auszugehen ist, dass ausschließlich „Normalgeschosse“ mit einer Höhe im Bereich von jeweils etwa 3,0 bis 3,5 m entstehen werden und die Dachform festgesetzt wird (flachgeneigtes Dach oder Flachdach), ist somit auch die mögliche Höhe baulicher Anlagen hinreichend städtebaulich geregelt.

5.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“

Textliche Festsetzung 2.2:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ ist zeichnerisch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung dürfen 40 % der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche durch den Gebäudekörper eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ausgeschöpft werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.623 m² ergibt sich daraus eine Grundfläche von 2.249 m². Dies entspricht der Flächendimension bzw. dem Bebauungsprofil eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Um die erforderlichen Kundenstellplätze und Stellplätze für Mitarbeiter sowie Fahrradstellplätze und weitere betriebsbedingte Nebenanlagen (Papierpresse, Müllcontainerboxen oder Presscontainer, Einkaufswagenanlagen) auf dem Grundstück unterbringen zu können, soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zugestanden werden. Diese sehr hohe Überbaubarkeit entspricht der für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze und ermöglicht eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Eine geringere Überbaubarkeit würde vor dem Hintergrund der für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsstandort relativ geringen Grundstücksgröße zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2.3:

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) die festgesetzte Geländehöhe (20,3 m ü. NHN) im Bereich der Zufahrt.

⁸ Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 –Begriffe – Abs. 6 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu verweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Anders als in dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante (OK) auf 9,0 m über Geländehöhe begrenzt. Die Höhenbegrenzung dient zum einen der Sicherung einer der Umgebungsbebauung angepassten Maßstäblichkeit und entspricht zum anderen den Anforderungen für die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmartes. Dabei wird es sich jedoch nicht um ein „Normalgeschoss“ i. S. d. § 21 BauNVO mit einer Höhe von höchstens 3,50 m handeln. Deshalb ist hier, ähnlich wie in Gewerbe- oder Industriegebieten, die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die Höhe der baulichen Anlagen relativ unpräzise, da die Geschosshöhen im Gewerbebau, je nach Nutzungsanforderung, häufig deutlich über die Höhe von „Normalgeschosse“, wie sie etwa bei Wohnungs- oder Bürobauten üblich sind, hinausgehen.

Da das Plangebiet unterschiedliche Geländehöhen aufweist, erfordert die o.g. Regelung zur Oberkante für bauliche Anlagen als Höchstmaß über Gelände außerdem – im Sinne der Bestimmtheit der Festsetzung – die eindeutige Bestimmung eines Bezugspunktes: Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die festgesetzte Geländehöhe im Bereich der Zufahrt gewählt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Überschreitungsmöglichkeit der textlichen Festsetzung 2.4 wird getroffen, um die Errichtung technisch erforderlicher Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik nicht durch die Höhenfestsetzung zu behindern.

5.4 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Gemeinbedarfsfläche als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine geordnete städtebauliche Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das Umfeld gewährleistet werden. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO statt einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise muss das Gebäude ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden; die Abweichungen beziehen sich lediglich auf die zulässige Gebäudelänge. Dies ist

erforderlich, da bei modernen Lebensmittelmärkten die Gebäudelänge in der Regel mehr als 50 m betragen. Um das Bebauungsprofil eines modernen Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen, soll mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ein größerer Spielraum für die Projektplanung eines Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO abgebildet und für jedes Baugebiet in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenzen orientierten sich an den geplanten Baukörpern für die jeweiligen Nutzungen Lebensmittelmarkt, KiTa und Wohngebäude.

Baugebiet	Tiefe und Längsausdehnung
Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	35 m x 68 m
Kindertagesstätte	19,5 m x 36 m
Wohngebäude	20 m x 33,80 m

Die aufgeführten Tiefen und Längsausdehnungen stellen jeweils eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke sicher und gewährleisten zugleich einen Spielraum für die spätere bauentwurfliche Ausarbeitung bzw. für architektonische und gestalterische Detaillösungen.

5.6 Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht ausgeschlossen. Sie widersprechen der Eigenart des dicht bebaubaren Wohngebietes (hier nur ein Baugrundstück). Deshalb wird die Haltung von Kleintieren in Volieren, Zwingern, Käfigen, Ställen oder in Gehegen sowie ähnlichen Anlagen als weder typisch noch ortsüblich beurteilt. Im Mehrfamilienhaus und für die benachbarten Grundstücke werden Störungen durch Geräusche und Geruchsbelästigung erwartet. Damit ist die Kleintierhaltung und Kleintierzucht nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im Wohnhaus sind ungefährliche Kleintiere in geringer Anzahl, die üblicherweise in Wohnräumen gehalten werden, zulässig (z.B. Hunde, Ziervögel, Kaninchen, Meerschweinchen u. ä.).

5.7 Abweichungen von den geplanten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die innerhalb der Fläche A-B-C-D-A befindlichen Gebäudeteile dürfen ausschließlich für die Warenanlieferung und -lagerung genutzt werden.

(Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 2 LWaldG M-V)

Das Baufenster des Lebensmittelstandortes befindet sich teilweise innerhalb der gesetzlichen Waldabstandsfläche von 30 m, die gemäß § 20 LWaldG

zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist. Im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde⁹ ist eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 12 m zugunsten des Lebensmittelmarktes vereinbart worden. Voraussetzung ist die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 5. Damit ist ein Heranrücken des Gebäudes auf 12 m ausnahmsweise möglich, vorausgesetzt, die zum Wald ausgerichteten Gebäudeteile innerhalb der Fläche A-B-C-D-A werden ausschließlich für die Warenanlieferung und -lagerung genutzt. Verkaufs- und Personalräume sowie weitere Aufenthaltsräume sind demnach unzulässig, um Gefahren für Leib und Leben auszuschließen.

5.8 Erschließung

5.8.1 Verkehrliche Erschließung

Textliche Festsetzung Nr. 6

Entlang des Boddenwegs und der Greifswalder Chaussee sind Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereichs an der Greifswalder Chaussee unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die verkehrsseitige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und des KiTa-Standortes ist über die Straße „Zur Steilküste“, die an die Greifswalder Chaussee anbindet, vorgesehen. Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt des „Boddenweges“ stellt keine öffentliche Verkehrsfläche dar. Es handelt sich hierbei um eine nicht öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück des Straßenbauamtes Stralsund. Lediglich eine Zufahrt zur Waldfläche ist über den „Boddenweg“ gestattet. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ bzw. der Lebensmittelmarkt wird gemäß den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger direkt über die Greifswalder Chaussee erschlossen, d. h. von hier aus erschließt der Kundenverkehr die Stellplatzanlage und der Lieferverkehr den Anlieferbereich.

Um die Zulässigkeit dieser neuen Anbindung an die Greifswalder Chaussee herzustellen, wird der geplante Ein- und Ausfahrtbereich entsprechend festgesetzt. Die übrigen an die Greifswalder Chaussee und den Boddenweg anliegenden Bereiche werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Fußgänger / Radfahrer

Der in den Geltungsbereich des Plangebietes anteilig hineinreichende straßenbegleitende Geh- und Radweg an der Greifswalder Chaussee wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert.

Eine direkte fußläufige Zuwegung vom nördlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 62 zum Nahversorger wird über Geh- und Fahrrechte gesichert (GF 1 und G 1).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV tagsüber über die Stadtbuslinie 3 mit der Haltestelle „Boddenweg“ erschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 150 m. Damit ist auch die Erreichbarkeit des geplanten Lebens-

⁹ gem. Abstimmung vom 01.10.2018.

mittelmarktes mit dem ÖPNV gegeben, was zusätzlich die Bedeutung des avisierten Nahversorgungsstandortes unterstreicht. Zu Nachtzeiten besteht über die Haltestelle Boddenweg Anschluss an die Nachtexpresslinie. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für das Wohnhaus, den KiTa-Standort und die Sondergebietsnutzung sind gemäß § 49 LBauO M-V in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich jeweils nach der 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 19.01.2017¹⁰ und bemisst sich gemäß Anlage 1 zur 7. Stellplatzsatzung wie folgt:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	davon Anteil für Besucherplatz in v.H.
Wohnhaus	1 bis 1,5 je Wohnung	10 %
Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2	-
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m ² Verkaufsfläche	90 %

Entsprechend dem Stellplatzschlüssel der Hansestadt Stralsund ergibt sich für den Nahversorgungsstandort bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m² zzgl. der Verkaufsfläche von 120 m² für einen Backshop/Fleischereiverkaufstheke ein Stellplatzbedarf von 56 bis 112 Kfz-Stellplätzen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden es gestatten, ein ausreichendes Stellplatzangebot für Kunden und Personal auf dem Grundstück vorzuhalten. Die Stellplätze werden dabei als ebenerdige, offene Stellplatzanlagen errichtet.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden es auch gestatten die Stellplätze für das Wohnhaus und die KiTa ebenerdig auf den Baugrundstücken anzuordnen. Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist in den Bauvorlagen zu führen.

5.8.2 Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Fachmedien bzw. Leitungsnetze, die in den umliegenden Straßen anliegen.

¹⁰ 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeiträge (Stellplatzsatzung), Beschluss-Nr. 2017-VI-01-0535 vom 19.01.2017.

Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Regionale Wasser- und Abwasser-mbH - REWA über Anschlüsse an die vorhandenen Netze gesichert.

Die Trinkwasserleitung parallel zur Greifswalder Chaussee ist als Transportleitung aus Gründen der Versorgungssicherheit zu erhalten und wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert. Die Trinkwasserleitung im Nordosten des Plangebiets wird im Bereich der geplanten Gebäudestandorte verlegt und ebenfalls mit Leitungsrechten gesichert. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Außerdem ist der Schutzstreifen von Bewuchs, der die Instandhaltung beeinträchtigt, freizuhalten. Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Leitungstrassen untersagt. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht mit einer Breite von 6 m für die Transportleitung bzw. von 4 m für die Trinkwasserleitung im Nordosten des Plangebiets festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Für Löschwasser besteht zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung sichert. Für die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz sind Hydranten einzurichten.

Die Aufgabe der Abwasserbeseitigung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund ebenfalls von der REWA GmbH übernommen. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation abgeführt. Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird über Regenwassersammler in den Strelasund geleitet. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Strelasund ist erlaubnispflichtig. Zuständige Behörde für die Einleitung ist das StALU Vorpommern. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der örtlichen Regenwasserableitung ist gegeben (siehe Gutachten zum hydraulischen Nachweis für das Einzugsgebiet Nr. 28-STR, erstellt durch neuvia ingenieure Ingenieurbüro für Bau- und Verkehrswesen, Neubrandenburg).

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das umliegende Netz gesichert.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Es wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 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. Die Müllentsorgung wird dezentral erfolgen. Die Versorgungsfahrzeuge können das Wohngebiet und den KiTa-Standort über die Straße „Zur Steilküste“ erreichen. Die Anfahrbarkeit des Sondergebietes „Nahversorger“ für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzte Zufahrt von der Greifswalder Chaussee gewährleistet. Die für das Müllfahrzeug erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der LKW-Anlieferung sichergestellt.

5.9 Wald

Auf dem Areal des ehemaligen Garagenkomplexes der Bereitschaftspolizei Andershof stockt eine Neuwaldfläche in einem Umfang von 1,22 ha, davon liegen 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67.

Gemäß Waldfunktionenkartierung (WFK) der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2016) hat dieser Waldbestand besondere Schutz- und Erholungsfunktionen.

Aufgrund seiner Lage im Abstand von bis zu 300 m zur Mittelwasserlinie des Strelasunds handelt es sich um einen „Küstenschutzwald“ im Sinne der WFK.

Weiterhin bedingt seine Lage an der Greifswalder Chaussee (eine Landesstraße mit einer Frequentierung von mehr als 5.000 Kfz/Jahr) eine Einstufung als „Lärmschutzwald“ im Sinne der WFK.

Darüber hinaus wird nach den Kriterien der WFK allen Wäldern innerhalb staatlich anerkannter Erholungsorte (wie etwa der Hansestadt Stralsund) pauschal eine besondere Erholungsfunktion zugeordnet.

Die Zuordnung der o.g. besonderen Waldfunktionen erfolgt ausschließlich gem. Kriterienkatalog der WFK und damit ausschließlich nach dem Kriterium der Lage der Waldfläche. Eine Überprüfung der am Standort in der Örtlichkeit tatsächlich ausgeprägten Funktionen sieht die WFK nicht vor.

Zum Küstenschutz ist auszuführen, dass das Landeswassergesetz LWaG für Küstenschutz Zwecke grundsätzlich einen Streifen von 200 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie betrachtet. Ebenfalls werden unter § 136 LWaG Regelungen zu „Küstenschutzgebieten“ festgeschrieben. Einen „Küstenschutzwald“ im wasserrechtlichen Sinne sowie als Anlage des öffentlichen Küstenschutzes im Sinne von § 83 LWaG gibt es nicht. Das Plangebiet liegt in einem Abstand von > 150 m landseitig/westlich der Böschungsoberkante des Andershofer Steilufer und damit auch landseitig des Gebäudes des Straßenbauamtes Stralsund, das eine bauliche Barriere zur Uferzone bildet.

Beim Andershofer Steilufer handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen. Das LWaG schreibt unter § 87 Abs. 3 u.a. das Verbot zur Veränderung, Beseitigung und Beschädigung des schützenden Bewuchses in einem Bereich von 50 m landseitig der Böschungsoberkante von Steilufern fest. Für

den über 10 Jahre aufgewachsenen Waldbestand im Plangebiet ist § 87 LWaG allerdings wegen der Entfernung zum Kliff nicht einschlägig.

Aufgrund der Belegenheit der o.g. Fläche scheidet jegliche Wirkung auf die Stabilität des Steilufers als Erosionsschutz o.ä. aus. Mithin ist der im Plangebiet aufgewachsene Waldbestand für Belange des Küstenschutzes tatsächlich bedeutungslos.

Für einen wirksamen Lärmschutz fehlen der sukzessiv aufgewachsenen Neuwaldfläche die entsprechende Struktur (dichter, gestufter Aufbau) sowie das Schutzgut. Im Bestand „schützt“ der Wald das Bürogebäude des Straßenbauamtes Stralsund vor dem Verkehrslärm der Greifswalder Chaussee.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, der auch der Erholungsvorsorge dient, ist das Areal des ehemaligen Garagenkomplexes als Baufläche dargestellt. Dem Standort wird damit kein besonderer Erholungs- bzw. touristischer Wert beigemessen. Der Standort liegt auch in keinem innerörtlichen Freiraumverbund.

Eine Erholungsnutzung innerhalb der Neuwaldfläche findet aktuell nicht statt. Es sind keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z.B. Bänke, vorhanden. Rankende Pflanzen behindern zudem stellenweise die Durchquerung der Waldfläche.

Für den Küstenschutz, den Lärmschutz und die Erholung ist die auf dem Areal des ehemaligen Garagenkomplexes aufgewachsene Neuwaldfläche somit tatsächlich ohne bzw. ohne besondere Bedeutung. Weiterhin schließen sich die genannten Funktionen auch teilweise aus, so ist z.B. ein Lärmschutzwald mit seiner dichten Stufung nur eingeschränkt für die Erholungsnutzung zugänglich. Eine dichte Stufung würde zudem auch dem Sicherheitsbedürfnis der Erholungssuchenden entgegenstehen.

Von der 1,16 ha großen Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im östlichen Bereich des Plangebietes Waldflächen in einem Umfang von rd. 0,25 ha erhalten bleiben. Diese verbleibende Waldfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB als Waldfläche festgesetzt.

Der Umfang der begehrten Waldumwandlung für die Errichtung des Nahversorgers und der KiTa beträgt somit insgesamt 9.097 m² (rd. 0,91 ha), zzgl. 300 m für außerhalb des Plangebietes gelegene Teilflächen des Waldes, die infolge der begehrten Waldumwandlung im Plangebiet ihre Waldeigenschaft durch Unterschreitung der Mindestgröße verlieren.

Eine Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme erfolgt durch den geplanten zweigeschossigen Neubau der KiTa.

Eine weitere Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme, z.B. durch den Verzicht der Wohnbebauung und Nutzung dieser Fläche für die KiTa ist nicht möglich, da mit dem geplanten Wohnhaus der Neubau der KiTa gegenfinanziert werden soll. Ein alleiniger Neubau der KiTa würde sich wirtschaftlich nicht tragen.

Eine Kombination der geplanten Gebäude des Nahversorgers und des Wohnhauses ist aus Gründen der Sicherstellung des Lärmschutzes problematisch und wird nicht weiterverfolgt.

Mit einer Aufstockung des Nahversorgergebäudes mit einem Parkdeck und/oder der Errichtung einer Tiefgarage kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht geschaffen werden. Außerdem würde die Anlage einer Tiefgarage zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der erforderlichen Deponierung des Bodenaushubs führen. Ein Parkdeck auf dem Ge-

bäude des Nahversorgers hätte weitergehende Auswirkungen auf das Ortsbild. Während Parkdecks und Tiefgaragen sowie der barrierefreie Transport der Einkäufe zu diesen Ebenen erhöhte Bauaufwendungen erfordern, werden sie von Kunden als weniger attraktiv wahrgenommen, bevorzugen diese i.d.R. gut einsehbare, schnell erreichbare ebenerdige Parkplätze.

Weiterhin ist eine Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme durch eine Nutzung des Nachbargrundstücks des ehemaligen Eichamts nicht möglich. Dieses Grundstück wird von der Polizeiinspektion Stralsund genutzt und soll ab 2020 für die künftig intensivierte Nutzung weiter ertüchtigt werden. Ein Flächentausch des Landes mit der Hansestadt Stralsund wurde daher aufgrund der zu erwartenden, dreifach höheren Kosten für einen Neubau abgelehnt.

Der Antrag auf in Aussichtstellung der Waldumwandlung wurde am 04.05.2018 gestellt. Eine Zwischennachricht der zuständigen Forstbehörde erfolgte am 27.08.2018. Darin wurde für den Bau der KiTa das hohe öffentliche Interesse als ausreichend begründet beurteilt.

Der Landesforst, Forstamt Schuenhagen, hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans zunächst eine ablehnende Stellungnahme mit Datum vom 11.01.2019 eingereicht. Im Ergebnis ausführlicher Erörterung und Beratung der Sach- und Rechtslage unter Einbeziehung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV wurde daraufhin jedoch eine Waldumwandlung mit folgenden Empfehlungen für die Höhe des Ausgleichs in Aussicht gestellt:

Waldumwandlungsfaktoren:

- Kita/Wohnen 1 : 1
- Nahversorger 1 : 2,3

Die Berechnung des Umfangs des Waldausgleichs soll gem. o.g. Abstimmung auf der Grundlage der Flächenausgrenzungen des Entwurfs erfolgen.

Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadt eigenes Waldkonto auf Ummanz erbracht. Es wird eine Fläche in der Gemarkung Suhrendorf, Flur 1, Flurstück 15/22 in einem Umfang 1,73 ha zugeordnet.

Die abgestimmten Waldumwandlungsfaktoren von bis zu 1:2,3 gewährleisten nicht nur den Fortbestand von Waldflächen in der Region in ihrem jetzigen flächenhaften Umfang, sondern führen auch zu einer geringfügigen Waldmehrung. Der Waldflächenanteil in der Region wird durch den erforderlichen Waldausgleich von > 1:1 damit letztendlich erhöht. Der geringe Waldflächenanteil in der Region wird nicht weiter reduziert. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass in der Region nicht nur Waldflächen für die Erholung eine besondere Bedeutung besitzen, sondern auch die umfangreich ausgeprägten Küstenräume.

Innerhalb der Waldfläche, die im Plangebiet erhalten bleibt, ist die Anlage eines 2,00 m breiten, unbefestigten und unbeleuchteten Fußweges als Verbindung zwischen dem Boddenweg und dem Nahversorger zulässig.

Der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V von 30 m zwischen der durchschnittlichen Kronentraufe der Waldkante und der geplanten Bebauung wird in Abstimmung mit dem Forstamt um 10 m (KiTa-Standort) bzw. 20 m (Nahversorger) unterschritten¹¹.

¹¹ gem. Abstimmung vom 01.10.2018.

Der Waldabstand zur KiTa wird mit 20 m festgelegt. Die Sicherstellung des geplanten KiTa-Gebäudes vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand erfolgt durch einen Umbau des vorhandenen jungen Laubwaldbestandes an der neuen nordwestlichen Waldkante zu einem Waldmantel in einem bis zu 10 m breiten Streifen (M 1). Zu diesem Zweck werden in diesem Streifen alle Laubbäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m) zeitlich und räumlich gestaffelt in einem Zeitraum bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss vollständig entfernt und durch Sträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung (Wuchshöhe 10 bis 20 m bzw. < 10 m) ersetzt. Für die Anpflanzungen werden heimische und standortgerechte und aufgrund des angrenzenden KiTa-Geländes ungiftige, Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 cm verwendet. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./1,5 m². Im Rahmen der Unterhaltungspflege werden im Waldmantel aufwachsende Bäume 1. Ordnung entfernt.

Ein Aufstellen von Spielgeräten im Waldabstandsbereich ist in Abstimmung mit dem Forstamt zulässig, da die Außenbereiche der KiTa bei Unwetterlagen mit dem entsprechenden Gefährdungspotential nicht genutzt werden.

Der Waldabstand zu den Verkaufsflächen und Aufenthaltsräumen des Nahversorgers wird ebenfalls mit o.g. Begründung auf 20 m festgelegt, wobei dieser 20 m-Abstand für Lagerräume weiter unterschritten werden darf, da Lagerräume keine dauerhaften Aufenthaltsräume darstellen und somit in diesem Bereich bei Unwetterlagen keine signifikante Gefahr für Leib und Leben durch den angrenzenden Waldbestand besteht (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 5.7, Begründung der textlichen Festsetzung 5.2).

5.10 Natur und Landschaft

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch einen parallel aufgestellten grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Im Zuge des B-Planaufstellungsverfahrens wurden 2018 folgende Kartierungen durchgeführt:

- Biotopkartierung
- Brutvogelkartierung
- Fledermauskartierung

Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung der Habitatqualität des Plangebietes für Zauneidechsen.

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 28 Vogelarten erfasst. Davon traten 18 Arten als Brutvögel auf, wobei die Arten Rauchschwalbe und Haussperling lediglich knapp außerhalb des Plangebietes angetroffen wurden. Abgesehen von den drei erfassten wertgebenden Arten Birkenzeisig, Rauchschwalbe und Saatkrähe wurden ausschließlich „Allerweltsarten“ als Brutvögel festgestellt. Die älteren Baumbestände im Plangebiet stellten dabei bevorzugte Bruthabitate für viele Arten dar. Im Ergebnis der Kartierung hervorzuheben ist die erfasste Saatkrähenkolonie im straßenbegleitenden Gehölzbestand entlang der Greifswalder Chaussee.

Das Plangebiet unterliegt, aufgrund seiner Lage mitten im Stadtgebiet zahlreichen Störwirkungen (Licht, Lärm, menschliche Anwesenheit) seitens der umliegenden Straßen sowie Wohn- und Gewerbeflächen. Erwartungsgemäß bestand das vorgefundene Artenspektrum somit ausschließlich aus relativ störungsunempfindlichen und an den Siedlungsraum angepassten Arten.

Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden die Arten Großer Abendsegler, Wasser-, Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus nachgewiesen. Das Plangebiet weist für die festgestellten Arten, insbesondere für die Arten

Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus, eine Bedeutung als regelmäßig genutztes Jagdgebiet auf. Ein räumlicher Zusammenhang zu zentralen Lebensstätten (Wochenstuben) war nicht feststellbar. Das Quartierpotenzial im Plangebiet ist gering (überwiegend junger Baumbestand). Das Vorhandensein von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen mit Eignung als kleines Sommer- und/oder Zwischenquartier kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere im Dachbereich der Garage liegen Hinweise auf eine Nutzung durch Einzeltiere bzw. kleine Gruppe von 1 bis 3 Tieren vor.

Eine essentielle Bedeutung der Waldfläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden. Dafür war die registrierte Aktivitätsdichte zu gering.

Hinsichtlich der Habitatausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen von Zauneidechsen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Angetroffen wurden im Plangebiet lediglich Waldeidechsen.

Im Ergebnis der o.g. genannten Kartierungen konnte keine herausgehobene Biotop- und Artenschutzfunktion der Waldfläche im Plangebiet festgestellt werden. Von besonderer Planungsrelevanz ist lediglich die Saatkrähenkolonie, die sich an der Greifswalder Chaussee im straßenbegleitenden Gehölzbestand etabliert hat.

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen die folgenden grünordnerischen Entwicklungsziele formuliert:

- größtmöglicher Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee in einer Breite von mind. 7,00 m als anteiliger Brutplatz einer Saatkrähenkolonie sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes
- Erhalt des Siedlungsgehölzes mit Jungbäumen an der Nordostgrenze des Plangebietes als Grünzäsur zum benachbarten Grundstück des Straßenbauamtes bzw. zum Boddenweg
- Erhalt einer Waldfläche im Osten des Plangebietes in einem Umfang von mind. 0,2 ha zur Vermeidung eines vollständigen Verlustes der Waldfunktionen im Plangebiet
- sukzessiver Umbau der neuen westlichen bzw. nordwestlichen Waldkante des zu erhaltenden Waldbestands im Osten des Plangebietes als gestufter Waldmantel mit heimischen Blütensträuchern und Wildobst zum Schutz des zu erhaltenden Waldbestandes und als Nahrungshabitat für Fledermäuse
- Anlage eines Gehölzhaufens mit einer Grundfläche von ca. 1,5 m² und einer Höhe von ca. 1,50 m als Versteckplatz für die Waldeidechse in dem neu zu entwickelnden Waldmantel zur Aufwertung der Lebensraumeigenschaften des verbleibenden Habitats
- keine Beleuchtung des geplanten Fußweges innerhalb der Waldfläche zur Vermeidung einer Störung nachtaktiver Tiere im Wald
- Pflanzung einer 3,00 m breiten Laubholzhecke als Grünzäsur zwischen den Grundstücken des Nahversorgers, der KiTa und des Wohnhauses
- Pflanzung einer 3,00 m breiten Laubholzhecke entlang der Grenze des KiTa-Grundstücks als Grünzäsur zum Grundstück des Straßenbauamtes bzw. zum Boddenweg

Aus den o.g. grünordnerischen Entwicklungszielen leiten sich die folgenden grünordnerischen Festsetzungen ab:

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Innerhalb der Waldfläche, einschließlich der Waldfläche mit der Kennzeichnung M 1, ist die Anlage eines 2,00 m breiten, unbefestigten und unbeleuchteten Fußweges als Verbindung zwischen dem Boddenweg und dem Sondergebiet "Nahversorger" zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 9.2:

Auf der mit "M 1" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene junge Laubwaldbestand als Waldmantel umzubauen. Zu diesem Zweck sind sämtliche Laubbäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m) zeitlich und räumlich gestaffelt in einem Zeitraum bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss vollständig zu entfernen und durch heimische und standortgerechte Laubholzsträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung (Wuchshöhe 10 bis 20 m bzw. < 10 m) zu ersetzen.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich ungiftige, heimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 cm zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./1,5 m².

Im Rahmen der Unterhaltungspflege sind im Waldmantel aufwachsende Bäume 1. Ordnung zu entfernen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 9.3:

In dem neu zu entwickelnden Waldmantel (M 1) ist die Anlage eines Gehölzhaufens mit einer Grundfläche von ca. 1,5 m² und einer Höhe von ca. 1,50 m als Versteckplatz für die Waldeidechse zur Aufwertung der Lebensraumeigenschaften des verbleibenden Habitats anzulegen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 9.4:

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 9.5:

Auf den mit "PFG 1" und "PFG 2" gekennzeichneten Flächen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/ 100 cm mit einer Pflanzdichte von 1 St./1,5 m² anzupflanzen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 9.6:

Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Flächen mit der Kennzeichnung GF 1 und G 1 vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 9.7:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

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

Auf die Festsetzung einer Begrünung von Stellplatzflächen für PKW wird verzichtet. Die konzentrierte Anordnung der Stellflächen ermöglicht einen weitgehenden Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzstruktur an der Greifswalder Chaussee sowie einen umfangreicheren Erhalt von Waldflächen im Plangebiet. Damit ist auch in Verbindung mit den acht erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Fällung von Einzelbäumen außerhalb der Waldfläche (siehe unten) eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 14ff BNatSchG ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Waldverlust wird forstrechtlich kompensiert. Daraus leitet sich die textliche Festsetzung Nr. 8.1 ab:

Textliche Festsetzung Nr. 9.1:

Der forstrechtliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadt eigenes Waldkonto auf Ummanz erbracht. Als Waldausgleich wird eine Waldfläche in einem Umfang von 1,73 ha auf Flurstück 15/22 in der Flur 1 der Gemarkung Suhrendorf zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensiert wird darüber hinaus der Verlust der acht angepflanzten Bäume an der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Eichamt. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bäumen um Kompensationspflanzungen handelt. Um die mit diesen Pflanzungen verbundenen Kompensationsbilanzen zu wahren, werden die Fällungen dieser acht Bäume im Verhältnis 1:1 durch eine Neupflanzung von heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, kompensiert. Vier Ersatzpflanzungen erfolgen im allgemeinen Wohngebiet entlang der GFLR 2 und 3 und weitere vier Ersatzpflanzungen erfolgen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“.

Da im Plangebiet keine Fällung von Bäumen geplant sind, die nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, besteht kein Kompensationsbedarf, der sich aus dem Baumschutz ergeben könnte.

Hinsichtlich der Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände wird auf die gesetzliche Ausschlussfrist für die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen (Ausschlussfrist im Zeitraum 01.03. bis 30.09.). Diese Ausschlussfrist dient im Wesentlichen dem Schutz von Brutvögeln (Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von Jungvögeln). Zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von in möglichen Spaltenquartieren übertagenden Fledermäusen wird die Ausschlussfrist bis zum 30.11. verlängert. Als möglicher Fäll- und Rodungszeitraum verbleibt der Zeitraum vom 01.12. bis 28.02.

Der Abriss der Garage ist zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von Fledermäusen außerhalb der Sommerquartierzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen und durch einen Fledermausexperten zu begleiten.

Sollten im geplanten Zufahrtbereich zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ zum Fällzeitpunkt mehr als fünf Nester der Saatkrähe vorhanden sein, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.11 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 eine Geräuschimmissionsprognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt worden¹². Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens bilden die Grundlage für die Festsetzung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Geräuschimmissionsprognose für die städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Orientierungswerte stellen aber keine Grenzwerte dar, die zwingend einzuhalten sind. Bei der Neuplanung von Baugebieten ist ihre Einhaltung oder Unterschreitung jedoch anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der schutzwürdigen Nutzung bezogen werden.

Entsprechend der Planung werden als Orientierungswerte

- für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 db(A) und nachts 45 db(A) bzw. 40 db(A),
- für Mischgebiete (M) tags 60 db(A) und nachts 50 bzw. 45 db(A) herangezogen.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden.

Im Falle unvermeidbarer Überschreitungen der Orientierungswerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schallschutzmaßnahmen stellen bauliche Vorkehrungen als Abschirmung oder auch die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden dar (Dimensionierung gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau)

Gemäß vorliegender Geräuschimmissionsprognose gehen Geräuschemissionen in Form von Verkehrslärm vom Straßenverkehr der Greifswalder Chaussee und in geringerem Umfang von der benachbarten Nebenstraße „Zur Steilküste“ aus.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald, wenngleich die Belastungen sehr gering sind und für das Vorhaben unerheblich sind.

Hinzu kommen Lärmemissionen von benachbarten Betrieben und Einrichtungen, die auf das Plangebiet als Gewerbelärm-Vorbelastung einwirken.

Im Plangebiet selbst werden die maßgeblichen Geräusche durch den geplanten Verbrauchermarkt einschließlich der betriebs- und geschäftsbedingten Einrichtungen emittiert, die in einem engen Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt stehen und eine Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem B-Plangebiet darstellen.

¹² Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros „Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke“ vom 20.03.2020.

Die von der KiTa ausgehenden Geräuschemissionen beschränken sich auf den Bringe- und Abholverkehr, während die eigentlichen von den Kindern im Freien erzeugten Geräusche als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die KiTa sind nur die auf sie einwirkenden Immissionen relevant.

Im Einzelnen wurden folgende Geräuschquellen bzw. Emittenten in die Untersuchung eingestellt:

Lärmart	Geräuschquellen	Einzelemittent
Verkehrslärm	Greifswalder Chaussee	
	Zur Steilküste	
	Bahnlinie Stralsund-Greifswald	
Gewerbelärm-Vorbelastung aus der Umgebung des B-Plan-Gebietes	Trainingszentrum Stralsund des Polizei-Präsidiums Neubrandenburg	Pkw- und Kleintransporter-Stellplätze Gesprächssituation im Freien
	Straßenbauamt	Pkw-Stellplätze am Boddenweg Pkw-Stellplätze hinter SBA-Gebäude
	„Mischgebiet Brehmer“	Fahrzeugverkehr Aktivitäten im Innenhof Probelauf Baumaschinen
	Tankstelle	Treibstoffanlieferung Lkw-Tankvorgänge Pkw-Tankvorgänge Mehrproduktzapfsäulen Pkw-Tankvorgänge, Erdgas-Zapfsäule Pkw-Tankvorgänge Autogas-Zapfsäule Tankstellen-Shop Waschanlage Münz-Staubsauger Luftstation Lkw-Fahrten Pkw-Fahrten
Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem B-Plan-Gebiet	Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung im SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	Pkw-Stellplätze Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen Lkw-Anlieferung für den Nahversorgungsbetrieb Lkw-Halt und Rangieren vor der Ladezone Lkw-Kühlaggregat Kleintransporter-Warenanlieferung für den Backshop Hautechnische Anlagen
	Parkplatz KiTa	
	Parkplatz Wohnhaus	

Ausgehend von den schalltechnischen Daten der Geräuschemittenten wurden die Geräuschimmissionen an insgesamt neun maßgeblichen Immissi-

onsorten im Bebauungsplangebiet ermittelt und mit den zutreffenden schall-
technischen Richtwerten bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 vergli-
chen.

Zur vergleichenden Bewertung der Beeinträchtigung durch unterschiedliche
Geräusche wird der jeweils gemessene und zeitlich gemittelte Schallpegel
(Mittelungspegel) gegebenenfalls mit Zuschlägen versehen

- für die Ton- und Informationshaltigkeit des Geräusches, da Einzeltö-
ne (Singen, Quietschen ...) störender wirken als ein gleich lautes
Rauschen und ein Informationsgehalt (Sprache ...) zusätzlich die
Aufmerksamkeit lenkt,
- für die Impulshaltigkeit des Geräusches, da unregelmäßige kurze,
lautere Schallimpulse störender wirken als ein gleichmäßiges Ge-
räusch,
- für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit.

Durch Berücksichtigung der genannten Zuschläge erhält man den soge-
nannten Beurteilungspegel zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelas-
tung während einer bestimmten Beurteilungszeit. Dabei wird zwischen

- der Nachtzeit, dem Zeitraum von 22.00 Uhr bis morgens 6.00 Uhr
und
- der Tagsituation, dem Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
unterschieden

Da einige der betroffenen Immissionsorte in einem allgemeinen Wohngebiet
liegen, sind für benachbarten gewerblichen Geräuscheinwirkungen zusätz-
lich die Ruhezeitenzuschläge von 6 db(A) zu folgenden Zeiten zu berück-
sichtigen:

- Ruhezeiten an Werktagen: von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und von 20.00
Uhr bis 22.00 Uhr

Ergebnisse und bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen kommen die Berech-
nungen der Geräuschimmissionsprognose zu dem Ergebnis, das durch die
Planung **in der Umgebung des Vorhabens keine Immissionsrichtwerte
der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum überschritten** werden.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder her-
vorgerufen werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutz-
gesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Lärm verursacht
durch Kinder ist somit zu tolerieren (Privilegierung).

Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Immissions-
richtwerte durch externe (Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbege-
biete) und interne Lärmquellen überschritten, mit folgenden Ausnahmen:

1. Parkplatz KiTa

Durch den Parkplatzlärm des KiTa-Parkplatzes, verursacht durch das Brin-
gen der Kinder in der ungünstigen Nachtstunde von 5.00 bis 6.00 Uhr, wird
der Immissionsrichtwert nachts überschritten. Die Überschreitung betrifft
sowohl die Süd-Ost-Fassade der planungsrechtlich möglichen Bebauung
des Allgemeinen Wohngebietes als auch die Nord-West-Seite der Gemein-
bedarfsfläche resp. des KiTa-Standortes. Die Richtwertüberschreitungen
sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Immissionsort (IO)	IO-Nr. lt. Gut- ach- ten	Ge- schoss	Beurteilungs- pegel		RW-Überschreit.	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
			in db(A)		in db(A)	
S-O-Fassade der planungsrechtlich möglichen Bebauung im WA	IO4	EG	45,0	45,7	0	5,7
		1. OG	47,6	47,1	0	7,1
		2. OG	48,9	47,0	0	7,0
N-W-Fassade des planungsrechtlich möglichen KiTa-Gebäudes	IO5	EG	52,2	55,7	0	15,7
		1. OG	52,1	53,9	0	13,9

Grundsätzlich ist der aktive Lärmschutz an der Lärmquelle dem passiven Lärmschutz am schützenswerten Objekt bzw. am Ort der störepfindlichen Nutzung vorzuziehen.

Im Falle der Parkvorgänge lassen sich die Richtwertüberschreitungen jedoch nicht durch eine sinnvolle aktive (bauliche) Lärminderungsmaßnahmen am Parkplatz vermeiden. Daher wird der Richtwertüberschreitung an der Süd-Ost-Seite des Allgemeinen Wohngebietes und an der Nord-West-Seite der Gemeinbedarfsfläche mit einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung hinsichtlich der Orientierung zur Schallquelle begegnet. Dieser baulich-passive Lärmschutz ist mit folgenden textlichen Festsetzung durch den Bebauungsplan geregelt:

Textliche Festsetzung Nr. 10.2:

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von Schlafräumen an der Südostseite des geplanten Wohnhauses nicht zulässig.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind an der Nord-West-Fassade des geplanten KiTa-Gebäudes keine Schlafräume zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Nahversorger

Textliche Festsetzung Nr. 10.3:

Beim Nahversorger darf die Summe der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als $L_{WA} = 80 \text{ dB (A)}$ betragen.

Zum Schutz der KiTa wird für die haustechnischen Anlagen des Nahversorgers ein Schallleistungspegel von 80 dB(A) als Obergrenze festgesetzt.

Bei vergleichbaren Nahversorgern sind die Rückkühler der Kälteanlagen die dominierenden Geräuschquellen. Bisher wurden bei Discountern für diese Anlagen Schallleistungspegel zwischen überwiegend 70 und 80 dB(A) gemessen. Die festgesetzte Obergrenze stellt damit ein dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechende ohne weiteres zu erfüllende Anforderung dar.

3. „Mischgebiet Brehmer“

Laut Geräuschimmissionsprognose werden durch die Erprobung von Plattenrüttlern des benachbarten Betreibers eines Fahrzeug- und Maschinenhandels „Brehmer“ Immissionsrichtwerte der umliegenden Wohnbebauung im Bestand überschritten. Diese Überschreitung wird auch tagsüber am geplanten KiTa-Freigelände und am KiTa-Gebäude im Plangebiet erwartet.

Da aber der Betreiber „Brehmer“ zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung verpflichtet ist, wird er unabhängig vom Bebauungsplan dafür Sorge tragen müssen, die Immissionsrichtwerte in Zukunft, soweit noch nicht in der Gegenwart geschehen, einzuhalten.

Das kann, wie der Gutachter empfiehlt, beispielsweise durch eine Einhausung geschehen, oder durch eine Reduzierung seines immissionsverursachenden Verhaltens im Betriebsablauf (z.B. durch Reduzierung der Erprobungsdauer, Verlagerung des Erprobungsortes oder andere technische Maßnahmen).

Daher wird für den Bebauungsplan davon ausgegangen, dass durch geeignete Maßnahmen des Verursachers die Immissionsrichtwerte am geplanten Standort der KiTa eingehalten werden.

Lärmpegelbereiche

Für einen ausreichenden passiven Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Mittels Rasterlärmkarte sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der ungünstigen Höhe von 6 Metern über Gelände im B-Plan-Gebiet dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm. Als Grundlage für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden die um 10 dB erhöhten Nachtwerte verwendet. Außerdem wurde gemäß DIN 4109 die Beurteilungspegel der linienhaften Quellen mit 3 dB beaufschlagt.

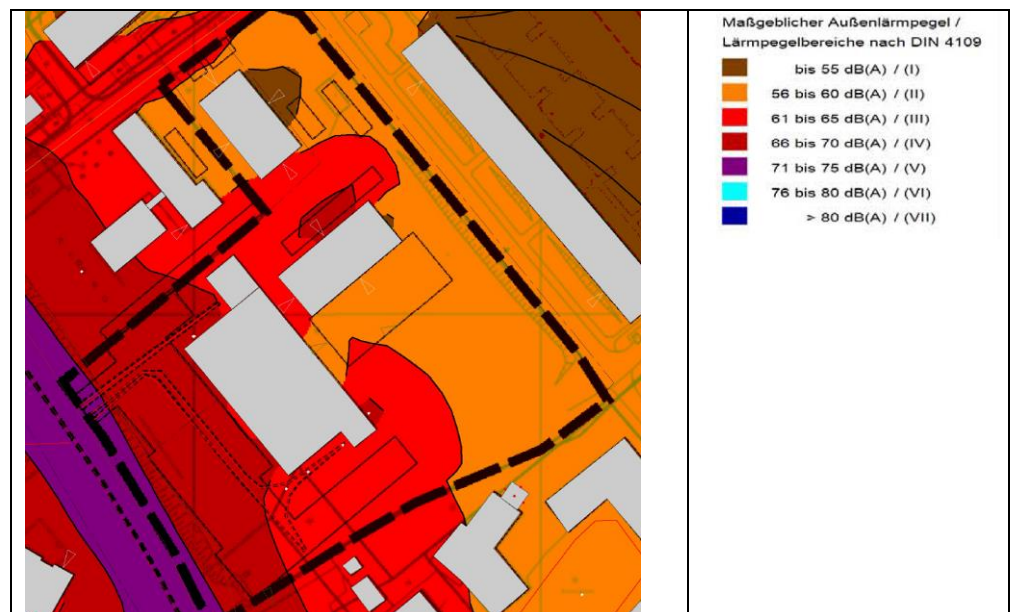


Abbildung 3: Immissionsraster Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in 6 m über Gelände, Beurteilungszeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr

Aus der Rasterlärmkarte ist ersichtlich, dass die Fassaden der beiden schutzbedürftigen Gebäude (Wohnhaus sowie KiTa) überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II sowie anteilig im Lärmpegelbereich III liegen. Die Nord-West-Fassade des geplanten KiTa-Gebäudes liegt im Lärmpegelbereich IV. Damit ergeben sich normale Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen, nach gel-

tenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführten Baukonstruktionen ohne Weiteres zu erfüllen sind.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte im Bereich der Außenfassaden werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 10.1:

Bei der Errichtung des Wohnhauses und des KiTa-Gebäudes sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.

Es gelten die folgenden Anforderungen:

Lärmpegelbereich II: Wohngebäude: Südwest-, Nordwest- und Nordost-Fassade

KiTa-Gebäude: Nordost- und Südost-Fassade

Lärmpegelbereich III: Wohngebäude: Südost-Fassade

KiTa-Gebäude: Südwest-Fassade

Lärmpegelbereich IV: KiTa-Gebäude: Nordwest-Fassade

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/ Antragsteller/ Antragstellerin als Bestandteil der Bauvorlage ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

5.12 Klimaschutz (Klimawandel)

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

Als Grundlage hierfür dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10% zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung,
- Photovoltaik auf Dächern, Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienzsteigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Erneuerbaren Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Der Verpflichtete kann gemäß § 5 EEWärmeG wahlweise zwischen folgenden Anteilen der Energien entscheiden:

- solare Strahlungsenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 15 %,
- die Nutzung von gasförmiger Biomasse zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 30 %,
- die Nutzung von flüssiger und fester Biomasse bzw. von Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 %.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Durch die offene Bauweise und die großen Gebäudeabstände wird der Luftaustausch zwischen dem Strelasund und dem Plangebiet gefördert und damit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.
- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan nicht vor.
- Das Plangebiet wird direkt durch die Buslinie 3 in Richtung Hauptbahnhof und Altstadt erschlossen. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.

5.13 Auswirkungen auf Störfallbetriebe

Störfallbetriebe

Im Gebiet der Hansestadt Stralsund befinden sich zwei Störfallbetriebe. Es handelt sich um die Werft und die Biogasanlage (Am Umspannwerk 8). Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf den Betrieb der Werft und die Biogasanlage. Es erfolgt kein Heranrücken der Bebauung an diese Betriebe.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

Um eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherzustellen, werden gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V zusätzliche Örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Die Dächer von Hauptgebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.

(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 BauNVO)

Die Bestandsbebauung und in den letzten Jahren entstandene Neubebauung auf dem angrenzenden B-Plangebiet Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ (Zur Steilküste, Am Strelasund) ist durch Flachdächer und

flach geneigte Dächer geprägt. Korrespondierend mit den Vorschriften zur Dachgestaltung des angrenzenden B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“, sollen die Dächer der Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet und des KiTa-Standortes als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung ausgeführt werden. Dies soll gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich-gestalterisch an die östlich benachbarte Bebauung angliedert und ein gestalterischer Zusammenhang bzw. eine Entsprechung mit der Nachbarbebauung hergestellt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ ist als Dachform ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 3 bis 5° zulässig.

(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Dachneigung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ soll ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen der Wohnbebauung und des KiTa-Standortes geschaffen werden.

Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Nahversorger“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der baulichen Anlage überragen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden anschließenden Verkehrsfläche sowie eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen Farben oder wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauNVO)

Für die am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll die Möglichkeit eröffnet werden, sich angemessen präsentieren zu können. Gleichzeitig soll Fremdwerbung, z. B. für ein Autohaus, ausgeschlossen werden, um die Werbeanlagen auf die Eigenwerbung der im Sondergebiet angebotenen Leistungen zu beschränken. Die Vorschriften zur Ausführung von Werbeanlagen dienen sowohl dem Schutz des Ortsbildes als auch der Verkehrssicherheit auf der Greifswalder Chaussee im Einwirkungsreich. So können von Werbeanlagen grundsätzlich beeinträchtigende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgehen können, z. B. wenn diese im Verhältnis zur sonstigen Bebauung überdimensioniert sind oder eine besonders auffällig bzw. eine aufdringliche Wirkung (z. B. Blinkreklame) haben. Die Festsetzung zur Höhe und die unzulässige Auskragung in den

Straßenraum ist angemessen und berücksichtigt sowohl die Belange des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit als auch die Belange der Händler, sich präsentieren zu können.

Luft-Wärme-Pumpen

Textliche Festsetzung Nr. 4:
Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.

(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO MV)

Von einer im Freien aufgestellten Luft-Wärme-Pumpe können negative Auswirkungen (Geräusche) auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen, deshalb sollen solche Anlagen nur in Haupt- oder Nebengebäuden untergebracht werden.

5.15 Städtebauliche Vergleichswerte

Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	0,3168 ha
Sondergebiet „Nahversorger“	0,5675 ha
allgemeines Wohngebiet (WA)	0,2124 ha
Verkehrsfläche	0,0199 ha
Waldfläche	0,2490 ha
Geltungsbereich des B-Planes	<u>1,3656 ha</u>
	~1,37 ha

Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	24 Krippenplätze 45 Kindergartenplätze
----------------------------------	---

Sondergebiet „Nahversorger“	Verkaufsfläche max. 1.000 m ² zzgl. Verkaufsfläche eines Betriebes des Lebensmittelhand- werks max. 120 m ²
-----------------------------	--

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mehrfamilienwohnhaus Bruttogeschossfläche 1.350 m ² 14 Wohneinheiten (WE) = 14 - 28 Einwohner
-----------------------------	---

Forstrechtlicher Waldausgleich	Gemarkung Suhrendorf, Flur 1, Flur- stück 15/22, Umfang 1,73 ha
--------------------------------	--

Kompensationspflanzungen für die Fällung geschützter Einzelbäume	4 Baumpflanzungen
---	-------------------

6. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund-Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

2. Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches Andershof MV_WSG_1744_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977. Erdaufschlüsse sind nicht zulässig; ebenso ist im Winter ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Oktober 2019 und ein Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. Waldumwandlung/Ersatzaufforstung

Nach § 15 Absatz 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Absatz 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz in der Gemarkung Suhrendorf, Flur 1, Flurstück 15/22 in einem Umfang von 1,73 ha ausgeglichen.

4. Artenschutz

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

- Abriss der Garage im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen und Begleitung der Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September, zum Schutz von Brutvögeln (Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von Jungvögeln) sowie unter Beachtung einer Ausschlussfrist vom 1. März bis 30. November zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von in möglichen Spaltenquartieren übertagenden Fledermäusen (möglicher Fäll- und Rodungszeitraum: 1. Dezember bis 28.

Februar, Vorgehensweise: Kontrolle der Bäume auf Quartiere und anwesende Fledermäuse, Mitteilung des Ergebnisses der Kontrolle an die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises, Fällung nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)

- Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Nester der Saatkrähe, Mitteilung des Ergebnisses an die Untere Naturschutzbehörde vor der Fällung der entsprechenden Bäume und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei mehr als fünf vorgefundenen Nestern

5. Küstenschutz

Innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das Vorhaben ist unzulässig, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

(§ 89 LWaG M-V).

6. Wasserstraße Strelasund

Bei der Bebauung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

7. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8. Wasserabfluss

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

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

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

9. Altlasten und Bodenschutz

Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.

10. DIN 4109 (zu textl. Festsetzung 9.1)

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018-01, Tabelle 7:

Spalte Zeile	1 Lärm- pegel bereich	2 "Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	3	4 Raumarten	5
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ^{a)} und ähnliches
			erf. R' _{w, res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	^{b)}	50	45
7	VII	>80	^{b)}	^{b)}	50

^{a)} An Außenteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^{b)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind überwiegend im Besitz der Sundblick-Grundstücks GmbH & Co.KG, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Fred Muhsal.

Die Planrealisierung erfolgt über den jetzigen bzw. über die künftigen Vorhabenträger.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.08.2018
Erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	29.11. bis 13.12. 2018 sowie 29.11.2018 bis 04.01.2019
Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	2. Halbjahr 2020
Satzungsbeschluss, Rechtskraft	1. Quartal 2021

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG vom 27. Juli 2011

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Hansestadt Stralsund, den 29.07.2020
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
Abt. Planung und Denkmalpflege


Kirstin Gessert

Anlagen

- Anlage 1: Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwischen B 96 und Deviner Weg
- Anlage 2: Karte der KiTa-Standorte aus dem ISEK
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4: GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in Stralsund vom 07.11.2018
- Anlage 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und geplante 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“

Anlage 1:
Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im
Stadtgebiet zwischen B 96 und Deviner Weg

Hansestadt Stralsund

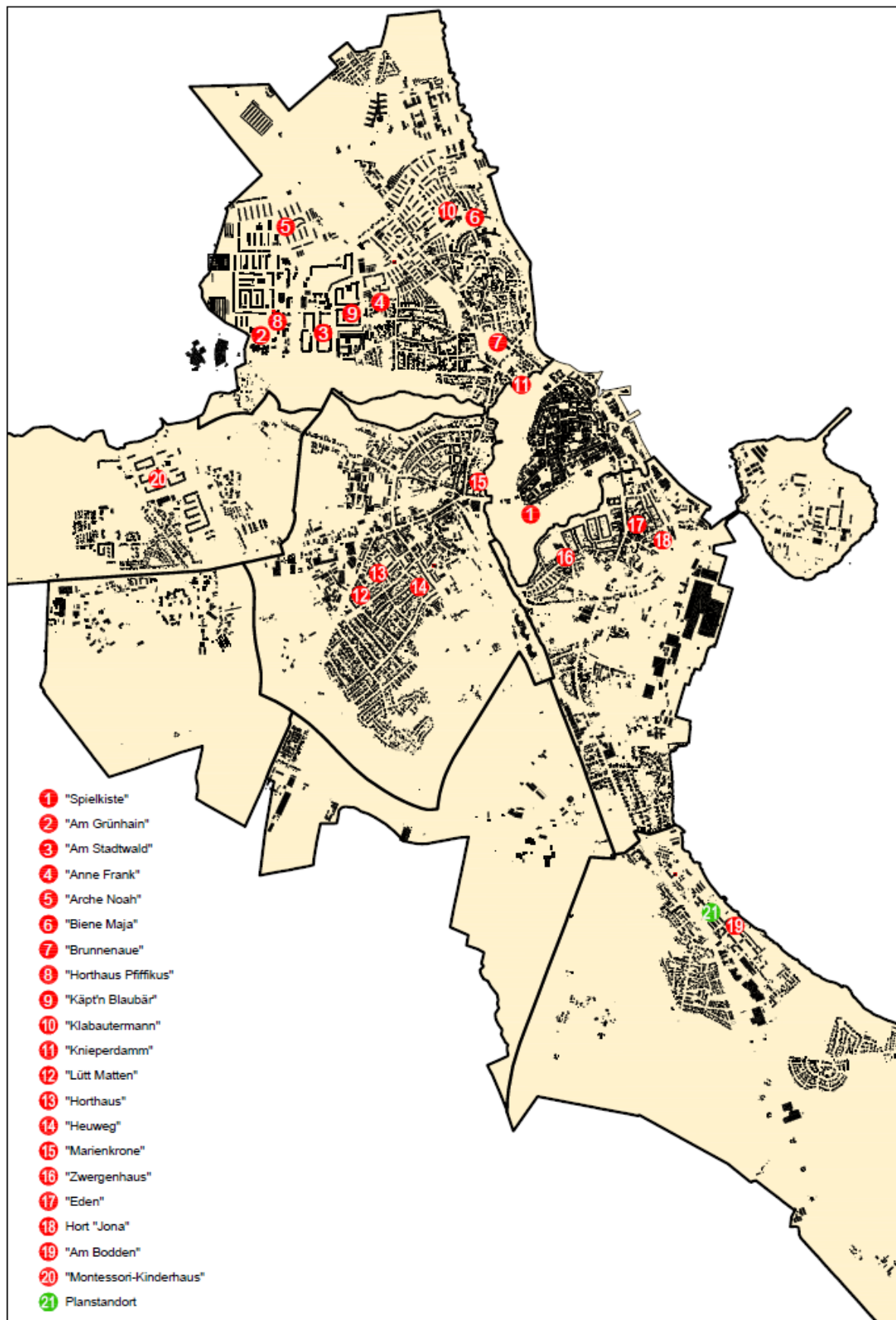
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“



Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwischen der B 96 und Deviner Weg

Fläche Nr.	Größe[(m²)]	Eigentümer	Nutzung nach FNP/B-Plan	Realisierbarkeit als Alternativstandort	Bemerkungen
1	5.174	privat und HST	G/Grün	nein	Zuordnung zum Gewerbegebiet, hier ist ein großflächiger Nahversorger bauplanungsrechtlich nicht zulässig; blockiert durch Garagenbebauung (30); ungeeigneter Flächenzuschnitt; zu geringes Versorgungsgebiet mit Wohnnutzung; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
2	6.195	privat und HST	W	nein	Fläche im Hinterland; Grundstück tiefer als Straße gelegen und derzeit nicht erschlossen; Immissionsprobleme mit umgebender Wohnbebauung; zu geringes Versorgungsgebiet mit Wohnnutzung; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
3	2.070	städtische Gesellschaft	W	nein	Fläche eigentumsrechtlich nicht verfügbar; zu geringe Flächengröße
4	2.281	privat	M	nein	Fläche eigentumsrechtlich nicht verfügbar; zu geringe Flächengröße
5	4.223	privat	W	nein	Fläche im Hinterland ohne Baurecht; abwasserseitige Erschließung kann nicht gesichert werden; ungünstiger Flächenzuschnitt; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
6	1.290	privat	W	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
7	2.297	privat	W	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
8	2.075	HST	W	nein	zu geringe Flächengröße
9	879	HST	W	nein	zu geringe Flächengröße
10	543	privat	MI	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
11	13267 (Teilfläche)	Land M-V	Gemeinbedarf	Planstandort	Vorzugsstandort wegen auskömmlicher Flächen und Verfügbarkeit; Voraussetzung ist angestrebte Waldumwandlung
12	1.087	privat	W	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
13	37645 (Teilfläche)	privat	M	nein	bereits geprüfter Alternativstandort; eigentumsrechtlich nicht verfügbar

Anlage 2: Karte der KiTa-Standorte aus dem ISEK



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf



Flächenzusammenstellung

Supermarkt
Grundstück neu: ca. 6.080,00 m²
Supermarkt mit Anlieferung: ca. 1.484 m²
Bäcker: ca. 120m²
Zufahrt mit Stellplätze und Gehwege: ca. 2.957 m²
GRZ I : 0,26
GRZ II: 0,75

Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück neu: ca. 2.165,52 m²
Mehrfamilienwohnhaus: ca. 423,3 m²
Terrassen/Balkone: ca. 44,00 m²
Anlage Abstell: ca. 76 m²
Zufahrt mit Stellplätze/Müllplatz und Gehwege: ca. 563,50 m²
Zuwegung Nahversorger: ca. 84,58 m²
GRZ I : 0,22
GRZ II: 0,54

Kita
Grundstück neu: ca. 2.602,69 m²
Kita: ca. 540 m²
Geräteschuppen: ca. 30 m²
Zufahrt mit Stellplätze: ca. 400,47 m²
GRZ I : 0,21
GRZ II: 0,37

Grundstück Funkmast ca. 63,53 m²

Grundstück Wald ca. 2.740,75 m²

eigentliche Waldfläche unter Einhaltung der Waldgrenzen
ca. 2.735 m² für Baumbestand
(Fläche auf Supermarktgrundstück ca. 260 m² +
Fläche auf Grundstück Wald ca. 2.475 m²)

Stellplatzbedarf

Wohnhaus:
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen
1 bis 1,5 je Wohneinheit
> bei max.14 WE = 14 Stpl.

Kita:
1 je 20 bis 30 Kinder
> bei 69 Kinder = 2,3 - 3,45 Stpl. = 4 Stpl.Bedarf
> gewünscht sind 15 Stpl. (12 Stpl. dargestellt)

BAUVORHABEN Entwicklung B-Plan Nr. 67 Neubau von Nahversorger, Mehrfamilien- wohnhaus und Kita		
ADRESSE Greifswalder Chaussee, 18439 Stralsund		
BAUHERR Sundblick-Grundstücks GmbH & Co.KG Weinbergstraße 20, 17192 Waren (Müritz)		
PLANUNG Ingenieurbüro für Hochbau Bauplanung & Bauleitung Dipl.-Bauing.(FH) Mirjam K. Drühl Fontanestrasse 53, 17192 Waren (Müritz) Tel.: +49 (0)3991/668627, Fax: +49 (0)3991/6739930, e-mail: info@ing-büro-drühl.de		
PLANINHALT Lageplan	MASSSTAB	1:750
	DATUM	08.10.2019
	BLATT - NR.	-
	CAD DWG DATEI:	

Anlage 4:
GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers
an der Greifswalder Chaussee in Stralsund vom 07.11.2018

Anlage 5:

**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
und geplante 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans
der Hansestadt Stralsund**