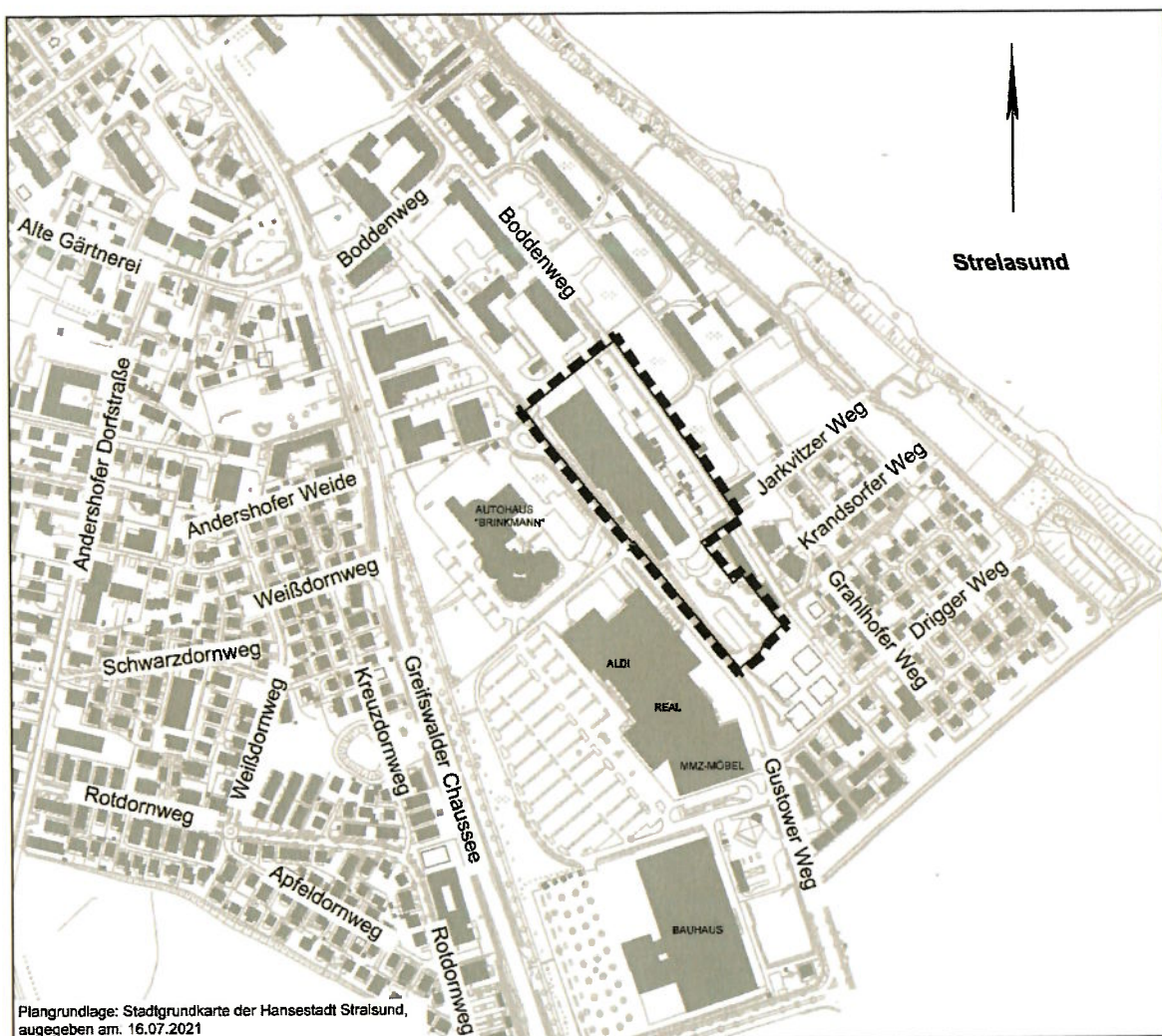


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg"

Begründung

Stand Mai 2025





## Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3	Verfahren .....	3
1.4	Plangrundlage .....	4
1.5	Vorhabenträger .....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung .....	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) ....	4
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	5
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	7
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes .....	7
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan Andershof .....	7
2.5	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	11
3	Städtebauliche Ausgangssituation .....	12
3.1	Umgebung des Plangebietes .....	12
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	12
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	13
3.4	Erschließung .....	13
3.5	Soziale Infrastruktur .....	13
3.6	Natur und Landschaft .....	14
3.7	Immissionen.....	15
3.8	Baugrund, Altlasten und Kampfmittelbelastung .....	15
4	Inhalt des Planes .....	16
4.1	Städtebauliches Konzept.....	16
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
4.4	Immissionsschutz.....	18
4.5	Grünordnung.....	20
4.6	Inanspruchnahme von Waldflächen .....	20
4.6.1	Standörtliche Begründung.....	21
4.6.2	Prüfung von Alternativen .....	23
4.7	Gestaltung.....	25
4.8	Erschließung .....	25
4.8.1	Verkehrliche Erschließung .....	25
4.8.2	Ver- und Entsorgung .....	26
4.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	29
4.10	Hinweise .....	29
4.10.1	Bodendenkmale .....	29
4.10.2	Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung .....	29
4.10.3	Wasserabfluss.....	30
4.10.4	Artenschutz .....	30
4.10.5	Waldumwandlung/ Erstaufforstung.....	31

4.10.6	Geschützte Einzelbäume .....	31
4.10.7	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten .....	31
4.10.8	Zollrechtlicher Hinweis .....	31
4.10.9	DIN-Vorschriften und sonstige Vorschriften .....	31
4.10.10	Plangrundlage .....	31
4.11	Städtebauliche Vergleichswerte .....	32
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	32
5.1	Zusammenfassung .....	32
5.2	Private Belange .....	32
5.3	Umweltrelevante Belange .....	33
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts .....	33
5.3.2	Biotopschutz .....	43
5.3.3	Baum- und Alleenschutz .....	44
5.3.4	Artenschutz .....	47
5.3.5	Wald .....	49
5.4	Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe .....	50
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung .....	50
7	Verfahrensablauf .....	50
8	Quellenverzeichnis .....	50
8.1	Rechtsgrundlagen .....	50
8.2	Fachgrundlagen .....	51
8.3	Gutachten .....	52

# **1 Anlass**

## **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 22. April 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ beschlossen.

Ab 2010 verzeichnete die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und seit 2017 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Gemäß den Prognosen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK, 2. Fortschreibung 2015) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Der Wohnraumbedarf kann nur durch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten gesichert werden. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, soll ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorgehalten werden. Mit der 3. Fortschreibung des ISEK, die bis 2035 eine Bevölkerungszunahme auf rd. 63.400 Einwohner prognostiziert und daraus einen weiteren Neubaubedarf von ca. 3.500 Wohnungen bis 2035 ableitet, wird die vorgenannte bisherige Zielstellung zur Wohnungsbauentwicklung im Stadtgebiet nachdrücklich bestätigt und in ihrer Dringlichkeit gestärkt. Deshalb erfordert die Umsetzung eine intensivierte und weiterhin kontinuierliche Wohnraumentwicklung in den verschiedenen Segmenten.

Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 stellt ein innerstädtisches Flächenpotential für die Entwicklung eines Wohngebietes dar. Das innerstädtische Gebiet des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) ist vom Leerstand und brachgefallenen Freiflächen geprägt und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar.

Es ist nun eine Vorhabenträgerin motiviert, das Gebiet als Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der hohen Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Baustrukturen und entsprechend der Wohnraumnachfrage soll das Gebiet mit Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Hausformen entwickelt werden. Damit kann das Planungsziel, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands als Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf baulich vorgenutzten Flächen, umgesetzt werden.

Für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Dazu wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ca. 2,6 ha groß und wird im Osten durch den Boddenweg und im Westen durch den Gustower Weg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke:

2/8, 2/9, 16/2, 1/56, 1/57, 1/58 und 1/59 der Flur 2, Gemarkung Andershof.

Die Flächen des Boddenweges (Flurstück 1/59), die sich im städtischen Eigentum befinden, werden mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert und sollten mit entwickelt werden. Darüber hinaus ist das Flurstück 2/8, welches sich im Eigentum eines anderen Vorhabenträgers befindet, Bestandteil des Bebauungsplanes, aber wie auch das Flurstück 1/59 nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## **1.3 Verfahren**

Da das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die überbaubaren Grundflächen betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und mit der Überplanung einer baulich vorgeprägten, allseitig vom Siedlungsbereich umschlossenen Fläche ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen. Es sind keine umweltverträglichkeitsprüfpflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

## **1.4 Plangrundlage**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 30.04.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## **1.5 Vorhabenträger**

Mit der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG steht eine Vorhabenträgerin bereit, die die Entwicklung, wirtschaftliche Erschließung und Wohnbebauung an diesem Standort anstrebt. Die Grundstücke sind für die Vorhabenträgerin verfügbar. Mit Schreiben vom 16.02.2021 beantragte die Vorhabenträgerin die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Vorfeld mit der Stadt abgestimmte Vorhaben.

# **2 Übergeordnete Planungen**

## **2.1 Vorgaben der Raumordnung**

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

### **2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)**

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung für den Bebauungsplan relevant:

#### **Ziel 4.1 (5)**

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Er ist allseitig von Bebauung und zweiseitig von Straßen umgeben und damit in die umgebende Siedlungsstruktur 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. Der Zersiedlung der Landschaft wird damit entgegengewirkt.

#### Grundsatz 4.1 (7)

*„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“*

Das Gebiet ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt. Mit der Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes durch Nachverdichtung wird dem Grundsatz entsprochen.

#### Ziel 4.2 (1)

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

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Dem Ziel einer auf die zentralen Orte konzentrierten Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise wird mit dem geplanten Geschosswohnungsbau entsprochen.

In Bezug auf den im Plangebiet festgestellten Wald ist folgender Grundsatz für den Bebauungsplan relevant:

#### 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 festgestellte Waldfläche stellt einen durch unterlassene Grundstückspflege entstandenen waldartigen Gehölzbestand dar, in dem Reste einer früheren Bebauung eine Gefahrenquelle bilden. Aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen, der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Waldfläche und der in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft befindlichen hochwertigen Erholungsgebiete am Strelasund, eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10 % (Stand 2021), einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 bis 2021 um 168 % sowie weiterer geplanter Waldmehrun gen wird im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Innenentwicklung höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,6 ha großen, allseitig von baulichen Anlagen umschlossene Neuwaldfläche gewichtet (vgl. im weiteren Kap. 4.6 und 5.3.5).

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

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern.

Zudem befindet sich das Plangebiet gemäß Planungskarte Blatt 1 des RREP in einem Tourismusentwicklungsraum. Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Die Planung steht an diesem Standort der touristischen Entwicklung des großräumigen Entwicklungsraums nicht entgegen. Die touristische Infrastruktur ist nicht betroffen, es handelt sich nicht um einen touristisch genutzten Bereich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer innerstädtischen gewerblichen Brachfläche zum Inhalt hat, sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des RREP relevant:

#### Ziel 4.1 (3)

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

Die Hansestadt Stralsund stellt als Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen.

#### Ziel 4.1 (4)

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

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Standortes und des bisher nicht ausgeschöpften Innenentwicklungspotentials ist die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen konform mit der regionalplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung.

Neben den o.g. Zielen ist folgender Grundsatz relevant und bei der Abwägung angemessen zu berücksichtigen:

#### 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 (vgl. Ausführungen zu Grundsatz 4.5 (9) des LEP M-V im vorherigen Kapitel 2.1.1). Der durch das Vorhaben betroffene Wald hat keine bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen (vgl. auch Kap. 4.6). Mit Schreiben vom 24.10.2022 hat das Forstamt Schuenhagen eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und die Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 21.04.2022 bestätigt, dass den Planungsinhalten des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Weiterhin heißt es in dem Schreiben, dass die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung darstellt (gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP, 2010) und aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Standortes die geplante Entwicklung konform mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung ist (gemäß Ziel 4.1(5) LEP M-V, 2016). Zudem entspricht die Entwicklung der Wohnbauflächen den Programmsätzen 4.1 (3) LEP M-V sowie 4.1 (4) und (6) RREP VP.



## 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nordöstlich des Boddenwegs schließen sich Wohnbauflächen an.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es sich hier um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.



**Abbildung 1:** Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

## 2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan (Hansestadt Stralsund 1996) stellt das Gebiet als Baufläche gem. § 5 BauGB dar.

Die geplante Wohnungsbauentwicklung leitet sich aus der Bauflächendarstellung des Landschaftsplanes ab.

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Andershof

Dem Stadtgebiet Süd fehlt bisher eine übergeordnete Struktur sowie ein bauliches Zentrum. Das Gebiet ist aus eher zusammenhangslosen Einzelentwicklungen gewachsen und wird durch die Greifswalder Chaussee (L 222) zerschnitten.

Um das Stadtgebiet zu stärken wurde für den Stadtteil Andershof im Jahr 2021 ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt, zu dem ein Bürgerforum im Oktober 2021 durchgeführt wurde.

Der beabsichtigte weitere Ausbau in Andershof ermöglicht eine abgestimmte Entwicklung, die bestehende Defizite abbaut und umfangreiche Synergien erzielt.

Die Chance eines neuen Bahn-Haltepunkts mit Anbindung an den schienengebundenen Nah- bzw. Regionalverkehr bietet die einmalige Chance, Andershof zu einem beispielgebenden Vorzeigestadtteil auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt zu entwickeln. Hierzu werden die verschiedenen Ebenen der Stadtentwicklung zusammengedacht: Städtebau (kompakte Stadtviertel, Stadt der kurzen Wege durch Funktionsmischung), technische Infrastruktur (Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung) und Mobilität (Anbindung SPNV, Förderung ÖPNV, Verknüpfung im Umweltverbund).

Mit dem Ausbau gemäß der Vision „Stralsund – Die grüne Stadt am Wasser 2045“ soll der Stadtteil Andershof räumlich und funktional gestärkt werden insbesondere durch Entwicklung eines eigenen Zentrumsbereichs mit entsprechender Funktionsmischung und Freiraumqualität sowie durch Qualifizierung des Landschaftsbezugs.

Für den Stadtteil wurde eine übergreifende räumliche Struktur entwickelt, die sowohl die räumliche Ausrichtung auf den neuen Bahnhaltepunkt, die Vernetzung im Gebiet und die Ausrichtung auf den Zentrumsbereich als auch die Anbindung wohnungsnaher Naherholungsgebiete verfolgt. Zudem sollte aus übergeordneten städtebaulichen Überlegungen heraus die soziale und gewerbliche Infrastruktur ausgebaut sowie die Funktionsmischung und das Arbeitsplatzangebot im Stadtteil gestärkt werden.

Der Rahmenplan beinhaltet vier wesentliche Themenfelder (vgl. Abbildung 2):

- I. Stärkung der Siedlungsentwicklung
  - angemessene Siedlungsdichte (Tragfähigkeit Infrastruktur)
  - Unterstützung gemischter Bewohnerstrukturen
- II. Ausbildung eines Zentrumsbereichs mit entsprechender Infrastruktur
  - fußläufig erreichbare Nahversorgung
  - Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten (Identität als Stadtgebiet)
  - langfristige Flächensicherung für öffentliche Infrastruktur
- III. Ausbau der technischen und verkehrlichen Infrastruktur im Sinne eines zeitgemäßen Energiekonzepts
  - Ausrichtung auf den Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr, Fußgänger)
  - zeitgemäßes quartiersübergreifendes Energiekonzept
- IV. Stärkung des Landschaftsbezugs (Ökologie und Naherholung)
  - Erschließung der Landschaft / Abbau Barrieren, Anlage von Wegen
  - Schwammstadt und Küstenschutz





Abbildung 2: Rahmenplan Andershof - Maßnahmen

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 und des Bebauungsplanes Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ werden im Rahmenplan Andershof folgende Aussagen zur Stärkung der Siedlungsentwicklung und zum Ausbau der technischen und verkehrlichen Infrastruktur getroffen:

Maßnahme 1 - Innenentwicklung LIW-Fläche:

Beseitigung des städtebaulichen Missstands (ruinöse Altbebauung des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerks (LIW)) durch Neubebauung mit verdichtetem Geschosswohnungsbau mit ca. 120 Wohnungen im nördlichen (B-Plan Nr. 75) und ca. 150 Wohnungen im südlichen Abschnitt (vB-Plan Nr. 24). Bei dem Standort handelt es sich um eine durch ruinöse Altbebauung geprägte Gewerbebrache, die als städtebaulicher Missstand negativ auf die bestehenden umliegenden Wohnstandorte ausstrahlt.

Das neue Baugebiet liegt an der Nahtstelle zwischen den großflächigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben an der Greifswalder Chaussee und dem Wohngebiet am Boddenweg. Das Wohngebiet öffnet sich zukünftig auch nach Süden und wird kleinmaschig durchlässig, so dass der Einzelhandelsstandort seine (gefühlte) Randlage verliert und zur Mitte wird. Mit der Entwicklung kann so auch die gebietsinterne Vernetzung (Verbindung Gustower Weg zum Boddenweg) verbessert werden.

Durch Ausbildung der neuen internen Erschließungsstraße in Verlängerung des Gustower Weges als Fahrradstraße zur Greifswalder Chaussee wird die Rolle des Gustower Weges als Achse verbessert und damit die Anbindung von Andershof für den Radverkehr insgesamt verbessert.

Maßnahme 8 - Ausbau Radanbindung Andershof:

Zur Stärkung des Umweltverbunds ist der neue Wohnungsbauschwerpunkt mit einer leistungsfähigen Fahrradbindung an die Innenstadt anzuschließen. Hierzu soll der Radweg entlang der Greifswalder Chaussee bis zur Einmündung des Bahnwegs (Beginn der Fahrradrouten Franken) zeitgemäß ausgebaut werden. Die fehlende Verbindung vom nördlichen Ende des Gustower Weges zur Greifswalder Chaussee wird im Zuge der Wohngebieterschließung als Fahrradstraße (mit Anlieger frei) ergänzt.

Die im Rahmenplan benannten Maßnahmen umfassen sowohl Maßnahmen der Innenentwicklung (1) als auch die gezielte Arrondierung (2, 3), um die Nutzungsdichte im Umfeld des Haltepunkts und die Kompaktheit des Siedlungsbereichs zu stärken. Der Ausbau der Erschließung, insb. zur Förderung des Umweltverbundes (bzw. eines klimafreundlichen Modalsplits) umfasst neben der direkten Anbindung des Stadtgebiets an den schienengebundenen Regionalverkehr (7) den Ausbau der Radwegeverbindungen (8), die fußläufige Anbindung der westlichen Naherholungsbereiche (11, 12) sowie die Erschließung eines Badestrands quasi vor der eigenen Haustür am Sundufer als neuem Freizeitbereich (10).

Die Gesamtentwicklung entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Ziel ist eine kompakte Stadt der kurzen Wege, die die wesentlichen Funktionen (öffentliche Infrastruktur, Nahversorgung, Arbeiten, Naherholung und Freizeit) in fußläufiger Entfernung den Wohngebieten zuordnet. Über den Geltungsbereich der jeweils einzelnen Maßnahmen hinaus wird durch die Gesamtplanung die Entwicklung des Stadtgebiets Andershof insgesamt befördert, indem die derzeit fehlende Ausstattung für den Stadtbereich ergänzt wird.

Die kompakte und gemischte Stadt trägt wesentlich zur Vermeidung und Verringerung des motorisierten Individualverkehrs bei. Innerhalb des fußläufig erreichbaren Umfelds um die Wohnung soll sowohl der Zentrumsbereich (Nahversorgung) als auch die offene Landschaft (Erholungs- und Bewegungsraum) erreichbar sein. Die funktionale Aufwertung des Nahbereichs entspricht damit nicht nur den Anforderungen des Klimaschutzes (CO<sub>2</sub>-Vermeidung), sondern auch der Umweltgerechtigkeit, da sie dem nicht-motorisierten Teil der Bevölkerung adäquate Teilhabe an öffentlichen Angeboten eröffnet.

## **2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur „Prima-Klima-Politik“ (Maßnahmenblatt E-13) relevant. Vorgaben von Bebauungsplänen sollen demnach eine kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung und eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie zum Ziel haben. Ungünstige Bepflanzungsfestsetzungen sollen vermieden werden. Hemmende Vorschriften, die dem Einsatz von regenerativen Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können, sollen abgebaut werden.

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

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zu berücksichtigen. In § 10 Abs. 1 GEG wird der folgende Grundsatz geregelt: Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigenergiegebäude zu errichten.

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

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn 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 die 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 liegt in geringer Entfernung zur Buslinie 3 in Richtung Hauptbahnhof und Altstadt bzw. nach Devin (Haltestellen „Boddenweg“, „Memo Clinic“, „Andershof“ und „Deviner Weg“ in Entfernungen zwischen ca. 100 m und 500 m). Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen vor.
- In unmittelbarer räumlicher Nähe liegen verschiedene Nahversorger, was ebenfalls zu einer Vermeidung von motorisierten Individualverkehren beiträgt.
- Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Entwicklung des Stadtgebietes Süd für den Bereich der technischen Infrastruktur der Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung unter Einsatz regional erzeugter regenerativer Energien angestrebt. Kernidee ist die Kopplung eines BHKWs mit einem wärmegeführten Elektrolyseur. Hierbei ist auch die Versorgung des Baugebietes im Blick.



Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 in folgenden Festsetzungen zum Tragen:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), Kap. 4.2  
Regelung des Verhältnisses zwischen bebauter Fläche und Freifläche; angemessene bauliche Dichte bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung; Sicherung und Erhöhung von Grünflächenanteilen und damit einhergehend Verbesserung der Regenwasserversickerung, Verbesserung des Kleinklimas sowie Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch Sicherung zusammenhängender Freibereiche.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kap. 4.5  
Neuanpflanzung von Gehölzen zur Verbesserung des Kleinklimas, Bindung und Abbau von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Erhöhung des Grünanteils zum Zweck des Temperatenausgleiches, der Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

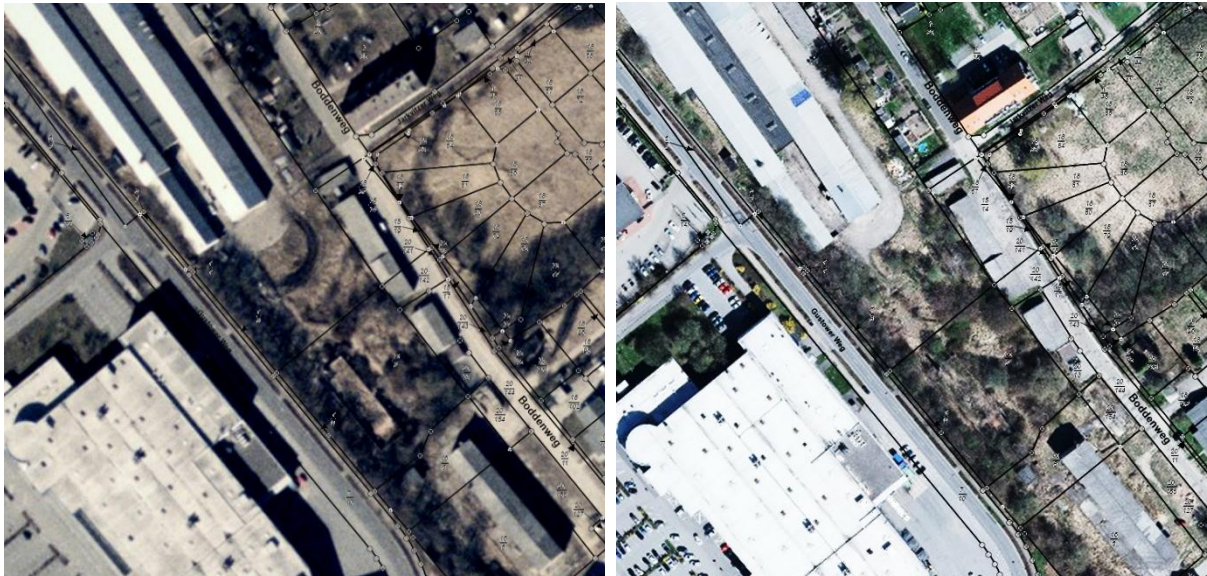
Nordöstlich und südlich vom Plangebiet gelegen befindet sich ein gewachsenes Wohngebiet, das vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern besteht. Das Wohngebiet wurde in der jüngeren Vergangenheit vor allem durch die unmittelbar südlich angrenzenden vier neuen Mehrfamilienhäuser und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ gestärkt.

Ansonsten wird die Umgebung geprägt durch großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsangebot sowie durch gewerbliche Nutzungen. Zwischen Gustower Weg und Greifswalder Chaussee wurde seit den 90er Jahren ein Gebäudekomplex mit Aldi Nord, EDEKA und MMZ-Möbel sowie mehrere Autohäuser angesiedelt.

#### **3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt und stellt damit einen städtebaulichen Missstand dar. Es handelt sich um das ehemalige Gelände des Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW). Die Fläche wurde als Werkstattfläche für Reparatur und Wartung landwirtschaftlicher Geräte einschließlich der dazugehörigen Lagerung von Ersatz- und Betriebsstoffen sowie zur Berufsausbildung genutzt.

Während der nördliche Abschnitt des Plangebiets nach wie vor von umfangreichen Gewerbegebäuden geprägt ist (Gebäudegrundfläche knapp 7.200 qm zuzgl. vollversiegelte Hof- und Verkehrsflächen), wurde der südliche, früher vor allem als Lagerfläche genutzte Bereich nach der Nutzungsaufgabe von zunehmendem Gehölzaufwuchs übernommen. Wie jedoch historische Luftaufnahmen erkennen lassen, blieben die ursprünglichen befestigten Hofflächen (zum Teil überschüttet mit deponiertem Aushubboden) sowie die Fundamente früherer Gebäude (insb. große Baracke mit Gebäudegrundfläche ca. 580 qm) unter dem aufkommenden Bewuchs erhalten.



**Abbildung 3a/b:** Luftbild 2003

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>)

Luftbild 2013

Aus Sicherheitsgründen wurde die Fläche nach dem Erwerb von der Vorhabenträgerin eingezäunt und ist damit nicht frei zugänglich.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Nutzung der noch vorhandenen baulichen Strukturen ist schon seit Jahren erloschen, so dass es sich um eine aufgelassene Gewerbebrache handelt.

Die östlich des Boddenweges und südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an den öffentlichen Straßen Boddenweg und Gustower Weg, über die es erschlossen ist. Diese Straßen werden überwiegend vom Anliegerverkehr genutzt.

Mit dem Bau des in unmittelbarer Nähe befindlichen Ostseeküstenradweges, der an das Hauptradroutensystem der Hansestadt anschließt, wurde eine durchgängige Anbindung entlang des Ufers des Strelasundes geschaffen.

### 3.5 Soziale Infrastruktur

Das soziale Angebot beschränkt sich bisher auf die Kindertagesstätte „Am Bodden“ und die Grundschule „Andershof“. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich der Greifswalder Chaussee, Andershof“ am 3. Oktober 2021 wurde die Voraussetzung für die Realisierung einer weiteren Kita im Stadtteil Andershof geschaffen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den Bau dieser Kindertagesstätte 2025 durchzuführen.



### 3.6 Natur und Landschaft

Natur und Landschaft im Plangebiet sind durch die frühere gewerbliche Nutzung des Areals geprägt. Neben der noch vorhandenen Bebauung des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) in Form eines großen, zum Teil noch in Nutzung befindlichen Hallenkomplexes, sind Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie deponierter Aushubboden mit Gebäudetrümmern vorzufinden.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes hat sich durch ausgebliebene Pflege eine Gehölzfläche (Neuwald) entwickelt, welche als Wald im Sinne § 2 LWaldG anzusprechen ist (vgl. Kap. 4.6 und 5.3.5).



**Abbildung 4:** Neuwaldfläche im B-Plan-Gebiet, Januar 2022

Die Vegetation besteht aus ungefährdeten standorttypischen und allgemein verbreiteten ruderalen Arten. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht ausgewiesen.

Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Neuwald, oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudereste) ist das Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Daher wurden in den Jahren 2021/2022 faunistische Kartierungen dieser Artengruppen durchgeführt. Im Zuge der Brutvogelerfassung wurden 13 Vogelarten nachgewiesen. Besonders hervorzuheben ist das kolonieartige Vorkommen der Mehlschwalbe mit ca. 100 Individuen an der Nordostwand der Halle des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes. Dabei handelt es sich vermutlich um eines der bedeutendsten Vorkommen im Stadtgebiet.

Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von acht Fledermausarten. Diese Artenzahl ist für den urbanen Raum als hoch einzuschätzen und wohl vorrangig auf die



räumliche Nähe zum Strelasund zurückzuführen. Unter den Sommer- und Zwischenquartieren bedeutsam ist die aus Hohlblocksteinen gemauerte Außenwand der im Südteil gelegenen Gebäuderuine. Winterquartiere wurden nicht ermittelt.

Von der Artengruppe der Reptilien wurde lediglich die Waldeidechse nachgewiesen.

Das B-Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Andershof I. Bei dem überplanten Areal handelt es sich, entsprechend der gewerblichen Vornutzung, um eine Altlastenverdachtsfläche.

### **3.7 Immissionen**

Das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke aus Stralsund von der Vorhabenträgerin mit der Erstellung einer Immissionsprognose - Lärm für das Plangebiet beauftragt. Dabei wurden v.a. die im Bestand auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen der benachbarten Gewerbebetriebe und Straßenverkehre ermittelt. Die Ergebnisse der Immissionsprognose werden in Kap.4.4 näher erläutert.

### **3.8 Baugrund, Altlasten und Kampfmittelbelastung**

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung zum ehem. LIW-Gelände vom 05.08.2011 von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH wurden am Untersuchungsstandort 8 Bohrsondierungen bis in 5 m Tiefe vorgenommen, von denen sich 6 Sondierungen (BS 1/11 – BS 6/11) innerhalb des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24 befinden. In allen Untergrundaufschlüssen stehen Aufschüttungen als Geländeoberschicht an und unter den Aufschüttungen Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit > 10 m. Die Bodenproben wurden auf die Parameter des Mindestuntersuchungsprogramms der LAGA, d.h. die Einzelparameter MKW, PAK, Schwermetalle und Arsen, TOC sowie EOX im Gesamtgehalt, pH-Werte und elektrische Leitfähigkeit im Eluat untersucht. In den Bodenproben wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. In allen analysierten Bodenproben mit Ausnahme von BS 3/11 liegen die Bodenproben unterhalb der Prüfwerte. Die Bodenprobe BS 3/11 grenzt unmittelbar nördlich an die Neuwaldfläche an. Hier handelt es sich um eine Kohlengrusschicht bis 0,4 m. Der Bereich wurde in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und unter dem Pkt. Hinweis benannt.

Lt. orientierender Untersuchung kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass keine großräumigen Kontaminationen durch die vorhergehende Nutzung bzw. Ablagerungen mit Abfällen erfolgten und keine Gefährdung für Schutzgüter bestehen. Kleinere Ablagerungen bzw. Untergrundkontaminationen können aufgrund des angewendeten Untersuchungsrasters jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Nach Auskunft des Landkreises V-R (Fachgebiet Umweltschutz) vom 10.04.2018 befindet sich laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK LK VR) auf dem Grundstück die altlastenverdächtige Fläche Landwirtschaftliches Instandsetzungswerk (LIW). Bodenuntersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2011 bestätigen erhöhte PAK-Gehalte. Wegen der festgestellten Schadstoffbelastung und der beabsichtigen sensiblen Folgenutzung in Form von Wohnbebauung ist eine weitere Detailuntersuchung erforderlich. Zu untersuchen sind vor allem die Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe). In Abhängigkeit dieser Untersuchungsergebnisse wird die Entscheidung über den Sanierungsbedarf und die Sanierungsmaßnahmen getroffen. Nach Empfehlung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V sollten bei Wohngebieten Prüfwerte bei den PAK von 1 mg BaP / kg TM angewendet werden.

Eine detaillierte Altlastenuntersuchung, die auch die Montagegruben innerhalb der Werkstattgebäude umfassen, erfolgt im Rahmen des Rückbaus durch die Vorhabenträgerin. Vorhandene Altlasten werden durch sie beseitigt. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin werden hierzu entsprechende Regelungen getroffen.

Das Plangebiet liegt gemäß Daten des Munitionsbergungsdienstes innerhalb der Kampfmittelbelastungsfläche 411 Stralsund-Andershof der Belastungsart „ehemalige Kasernenanlage, Vergrabungen“.<sup>1</sup> Es handelt sich um eine Belastungsfläche der Kategorie 2 (Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Für Erdeingriffe wird eine weiterführende Prüfung empfohlen.

## 4 Inhalt des Planes

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Dabei umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan den Teil des Plangebietes, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, d.h. ohne Flurstücke 1/59 und 2/8. Mit dem Gesamtkonzept wird für das ehemalige Gewerbeareal eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgezeigt.

Mit der geplanten Bebauung kann das östlich vorhandene Wohngebiet fortgeführt und die Lücke zwischen Boddenweg und Gustower Weg geschlossen werden.

Die geplante Bebauungsstruktur gliedert sich in zwei Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Gebäudetypen. Mit der entlang des Boddenweges geplanten Zeilenbebauung soll die nord-östlich des Boddenweges vorhandene Baustruktur aufgenommen werden. Zwischen der geplanten Zeilenbebauung und dem Gustower Weg ist eine Bebauung mit freistehenden Stadt- villen geplant.



**Abbildung 5:** Ansichten beispielhaft für Zeilenbebauung und Stadt- villen (hier z.T. noch mit Walmdach)

Mit dem geplanten Geschosswohnungsbau können innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 voraussichtlich 151 Wohneinheiten geschaffen werden.

### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das vorwiegend dem

---

<sup>1</sup> online Auskunft Kampfmittelkataster (Geoportal MV), Abruf vom 02.07.2024

Wohnen dient. Daneben sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen angesiedelt werden können.

Darüber hinaus soll im WA 1, das unmittelbar an den Boddenweg grenzt, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 als wohngebietsverträgliche Nutzung auch klassische Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ferienwohnungen hingegen sollen ausgeschlossen bleiben. Sie werden, wie auch beim Beherbergungsgewerbe, einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zur Verfügung gestellt. Jedoch fehlt es hier an beherbergungstypischen Nebenleistungen, so dass die Gäste von Ferienwohnungen ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können, was ein erhöhtes Störpotenzial gegenüber der Wohnnutzung darstellt.

Zusätzlich sollen im WA 1 ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

Weitere Nutzungen und Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs und den i.d.R. verbundenen Immissionskonflikten durch den Publikums- und Kundenverkehr ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt. Das Plangebiet wird in die Gebietsteile WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 gegliedert, für die das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt wird. Dabei orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans eng am städtebaulichen Konzept und setzen Mindest- wie Höchstwerte fest.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird für das WA 1 mit 0,4, für das WA 2.1 und das WA 2.2 mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ-Werte liegen damit zum Teil unterhalb der zulässigen Obergrenze der BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO 0,4 beträgt. Die Bodenversiegelung kann somit auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, regulär um 50 % überschritten werden.

Im Plangebiet ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die zur Auflockerung der kompakten Wohnbebauung beiträgt.

Entlang des Boddenweges im WA 1 ist die Zeilenbebauung mit drei Vollgeschossen, die zwingend einzuhalten sind, und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant.

Im WA 2, zwischen der Zeilenbebauung und dem Gustower Weg, sind Stadtvillen vorgesehen. Vier Stadtvillen innerhalb des WA 2.1 sind mit drei Geschossen, die ebenfalls zwingend einzuhalten sind, und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Für die beiden Stadtvillen innerhalb des WA 2.2 gilt als Mindestmaß drei und als Höchstmaß vier Vollgeschosse. Hier ist ebenfalls ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Das zusätzliche Staffelgeschoss ist jeweils so auszubilden, dass es von den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,00 m zurückspringt. Hiervon ausgenommen sind die Treppenhäuser. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. Durch die Verringerung der Grundfläche des obersten Geschosses wird die optische Massivität der Gebäude zurückgenommen und eine vertikale Gliederung der Baukörper vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind in Anlehnung an die Bestandsgebäude der Umgebung, hier vor allem der mehrgeschossigen Wohnbebauung, getroffen worden. Im Plangebiet wird für die dreigeschossige Zeilenbebauung einschließlich Staffelgeschoss im WA 1

eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13,50 m, für die dreigeschossigen Stadtvillen einschließlich Staffelgeschoss im WA 2.1 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15,00 m und für die drei- bis viergeschossigen Stadtvillen einschließlich Staffelgeschoss im WA 2.2 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 18,20 m vorgesehen. Bei derzeitigen Geländehöhen von im Wesentlichen 16,8 m bis 17,3 m DHHN 92, die sich im weiteren Verfahren aufgrund der erforderlichen Erschließungsplanung noch ändern können, ergeben sich Gebäudehöhen im WA 1 von absolut 30,3 m DHHN 92, im WA 2.1 von absolut 32,2 m bzw. 32,3 m DHHN 92 und im WA 2.2 von absolut 35,4 m DHHN 92.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Mit dem Ziel auch eine lockere Siedlungsstruktur zu schaffen, wird für das WA 2.1 und das WA 2.2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Jedoch kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die Baufenster sind so angeordnet, dass eine städtebaulich geordnete Baustruktur gewährleistet wird und zwischen der Zeilenbebauung und den Stadtvillen zusammenhängende Freiflächen für Hausgärten entstehen können.

Die Größe der Baufenster ergibt sich grundsätzlich aus den Gebäudemaßen gem. städtebaulichem Konzept. Für die Zeilenbebauung im WA 1 werden Baufenster mit einer Größe von 70 m x 19 m gebildet. Die Stadtvillen im WA 2.1 und WA 2.2 erhalten Baufenster mit den Abmaßen 22 m x 22 m bzw. 29 m x 16 m. Für das WA 2.1 und WA 2.2 wird von der Möglichkeit gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine Überschreitung der Baugrenzen mit umlaufend 2 m für Balkone mit einer Länge von jeweils maximal 5 m festgesetzt. Die Regelung erfolgt aus Gründen der Wohnqualität und bietet grundsätzlich die Möglichkeit für die Wohnungen Balkone zu errichten.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke aus Stralsund eine Immissionsprognose – Lärm für das Plangebiet erarbeitet. Die nun aktualisierte Immissionsprognose mit Stand vom 15. Mai 2025 berücksichtigt die zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 24 eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Schalltechnischen Bestandsaufnahme wurden als wesentliche Lärmquellen der Straßenverkehr der Landesstraßen L222 – Greifswalder Chaussee und der angrenzenden Gemeindestraßen sowie die Gewerbebetriebe (v.a. die Autohäuser) und die Handelseinrichtungen (Edeka, Aldi, Möbelhaus MMZ, Baumarkt) zwischen Greifswalder Chaussee und Gustower Weg betrachtet. Da im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Stadtteils Andershof nach dem „Rahmenplan Andershof“ die Anbindung der Märkte künftig direkt von der Greifswalder Chaussee aus erfolgen soll, wurde dies in der Geräuschemissionsprognose berücksichtigt.

Für den Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind für die Wohnbauflächen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Bbl. 1, Pkt. 1.1 bei allgemeinen Wohngebieten (WA) tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB bzw. 40 dB(A) zu beachten. Für den Gewerbelärm sind für die Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm (2017), Pkt. 6.1 in allgemeinen Wohngebieten tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung wurden Überschreitungen der IRW aufgrund des Gewerbelärms an den Immissionsorten IO14 und IO15, die sich an der SW- und SO-Fassade des geplanten Hauses Nr. 13 befinden, festgestellt. An allen übrigen Immissionsorten werden die IRW nicht überschritten.

Zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 aufgrund des Verkehrslärms kommt es an den Immissionsorten IO16 und IO17, die an der Ostseite des geplanten WA 1 liegen. Die Grenzwerte nach der 16. BImSchV werden an keinem der Immissionsorte erreicht. Die Immissionsorte befinden sich jeweils an der vorgesehenen Baugrenze auf der den Lärmemittenten zugewandten Seite. Als Bezugshöhe für die Berechnungen wurden die ungünstigen Beurteilungspegel für IO14 und IO15 mit 12,4 m über OKG gewählt.

Die in der Immissionsprognose vorgeschlagenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

1. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster in der SW- und SO-Fassade des Hauses Nr. 13 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern unzulässig.

Alternativ können:

- die Fenster mit Vorbauten (wie teilweise geschlossene Balkone/Loggien) versehen werden, die wie baulich schließbare Außenwohnbereiche, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind und den IRW vor dem Fenster sicherstellen oder
- Schallschutzkassenfenster (Hafencityfenster) mit mindestens  $R_w = 54$  dB im geschlossenen Zustand (teilgeöffnet mindestens  $R_w = 36$  dB) eingesetzt werden.

Der rechnerische Nachweis erfolgt nach Kapitel X2.6 des „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“.

2. In Wohnungen des WA 2.1 und WA 2.2
  - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss mind. ein Aufenthaltsraum jeweils mind. ein Fenster zu den Gewerbebetrieben und Handelseinrichtungen abgewandten Seite ausgerichtet sein.
  - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mind. die Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mind. ein Fenster zu den Gewerbebetrieben und Handelseinrichtungen abgewandten Seite ausgerichtet sein.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die berechneten Lärmpegelbereiche II bis III, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen.
4. Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7 einzuhalten.

Ab LPB III sind für alle Fenster in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

5. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.
6. Der maßgebliche Außenlärmpegel darf in der ersten Baureihe zum Gustower Weg für die von den Gewerbebetrieben und Handelseinrichtungen abgewandte Gebäudeseite sowie in der ersten Baureihe zum Boddenweg für die vom Boddenweg abgewandte Gebäudeseite ohne Nachweis
  - bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.
  - bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
7. Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis gemäß der VDI 2719 (Tabelle 6), die Einhaltung der Innenschallpegel in Schlafräumen (nachts  $\leq 30$  dB) nachgewiesen wird.

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich II. Der südwestliche Bereich und ein schmaler Streifen parallel zum Boddenweg liegen im LPB III. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche (LPB) dient zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile bei der Auslegung der Gebäudehülle für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01. Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festsetzung der LBP sowie der Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe Rechnung getragen. Damit ist es möglich,

bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile, bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse den Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Mit den festgesetzten Maßnahmen ist bei der geplanten Bebauung mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen.

#### **4.5 Grünordnung**

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes des öffentlichen Raumes ist gemäß dem städtebaulichen Konzept parallel zum Boddenweg innerhalb des WA 1 eine Baumreihe mit mindestens 14 Bäume anzuordnen. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu verwenden, die bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

Im WA 2.1 und WA 2.2 befindet sich parallel zum Gustower Weg eine Böschungskante. Dieser Böschungsbereich soll als Pufferzone dienen und als Pflanzfläche A1 ausgebildet werden. Hier ist eine mindestens 3,00 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistern der Mindestqualität 125/150 cm und Sträuchern der Mindestqualität 60/100 cm anzulegen. Da in diesem Bereich teilweise ein Gehölzbestand in unterschiedlicher Qualität vorhanden ist, sollte eine Integration von vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzen angestrebt werden.

Um eine gute Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten, wurden die Erschließungsstraßen und die Bauräume so angeordnet, dass zwischen der Zeilenbebauung des WA 1 und den Stadt villen des WA 2.1 und 2.2 ruhige Aufenthaltsbereiche entstehen können. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung, dass je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB) oder ein Obstbaum (Pflanzqualität Niederstamm/Halbstamm, StU 6 cm, 2xv, ohne Ballen) zu pflanzen ist, eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Gemäß Konzept soll auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> ein bedarfsangepasster, gemeinsamer Spielplatz in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ umgesetzt werden.

#### **4.6 Inanspruchnahme von Waldflächen**

Mit der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 geplanten baulichen Entwicklung wird im südöstlichen Bereich eine durch unterlassene Grundstückspflege in den letzten Jahren neu entstandene Waldfläche mit einer Größe von 0,62 ha in Anspruch genommen. Ein Teilbereich der Neuwaldfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> liegt außerhalb des B-Plangebietes, ist aber als eigenständige Waldfläche zu klein, um separat betrachtet zu werden (vgl. Abbildung 6).

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung beantragt. Auch wenn der außerhalb des B-Plangebietes liegende Waldbereich von ca. 400 m<sup>2</sup> von der Planung nicht berührt wird, verliert er durch die geringe Größe seine Waldeigenschaft und wird daher in die Waldumwandlung einbezogen. Der erforderliche Waldausgleich soll über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht werden. Entsprechende Waldpunkte stehen z. B. auf dem Waldkonto Ummanz zur Verfügung.

Im Bereich der Waldfläche soll für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Stadt villen) und Nebenanlagen Baurecht geschaffen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist in diesem Fall die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei ist das grundsätzliche Interesse am Walderhalt mit den Erfordernissen der Innenentwicklung abzuwägen.





**Abbildung 6:** Waldfeststellung im Plangebiet (grün), Mittelwasserlinie (dunkelblau) und 300 m Abstandslinie (hellblau) zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern nach § 1 Abs. 1 LWaldG

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 hat das Forstamt Schuenhagen eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und somit, bei gleichzeitigem Vorliegen des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde, die Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

#### 4.6.1 Standörtliche Begründung

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der Neuwaldfläche auf dem Gelände zwischen Boddenweg und Gustower Weg wird wie folgt begründet:

Bei dem Wald handelt es sich um Jungwald auf befestigten Hof- und Ablagerungsflächen (v.a. Bauschutt mit Verdacht auf schädliche Bodenbelastung) bzw. auf langjähriger Gewerbebrache. Im Wald befinden sich damit nicht nur Bebauungsreste, die dauerhaft eine Gefahrenquelle darstellen. Vielmehr ist auch die Waldentwicklung durch die verbliebene Versiegelung gehemmt. Schon für eine durchgreifende Entrümmung und Altlastenbeseitigung würde der bisher entstandene Gehölzaufwuchs fast vollständig beseitigt werden müssen. Ein Walderhalt würde folglich die Neuaufforstung der Fläche bedeuten.

Eine im Jahr 2019 durchgeführte Gehölzbestandsbegutachtung (Gernot Hübner 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass besonders bei allen randständigen Gehölzen aufgrund des Vitalitätszustandes bzw. aufgrund der einseitigen Bekronung durch Randständigkeit die Verkehrssicherheit zum Zeitpunkt der Begehung nicht gegeben war.

Die Waldfläche hat örtlich erkennbar keine besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen. Aufgrund der Lage in einem Abstand von rd. 270 m und somit von weniger als 300 m zur Mittelwasserlinie<sup>2</sup> des Strelasund (vgl. Abbildung 6) handelt es sich bei einem schmalen Streifen entlang des Boddenwegs per Definition zwar um einen „Küstenschutzwald“ im Sinne der Waldfunktionenkartierung der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (WFK), jedoch kommt dem im Plangebiet durch Sukzession aufgewachsenen Waldgebiet tatsächlich keine Küstenschutzfunktion zu. Die gemäß Landesforst M-V (2017, S. 11) definierten Funktionen (Schutz des unmittelbaren Küstenbereichs vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosionen, Bodenrutschungen, Aushagerungen oder Salzeintrag bzw. Verbesserung des Mikroklimas

---

<sup>2</sup> Abgeleitet aus der Abgrenzung des WRRL-Küstenwasserkörpers Strelasund

und Verminderung von Schäden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und in den Siedlungsbereichen im Hinterland) treffen für die isoliert inmitten von Bebauung liegende Waldfläche offensichtlich nicht zu. Die zwischen der Waldfläche und der Küste liegende Wohnbebauung bildet eine bauliche Barriere zur Uferzone des Strelasundes. Bei dieser handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff, welches auch nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen ist. Die vorliegende Waldfläche ist für die Belange des Küstenschutzes bedeutungslos. Weiterhin wird nach den Kriterien der WFK allen Wäldern innerhalb staatlich anerkannter Erholungsorte (wie der Hansestadt Stralsund) pauschal eine besondere Erholungsfunktion zugeordnet. Eine tatsächliche Erholungsnutzung findet innerhalb der Neuwaldfläche jedoch nicht statt. Die vorhandene Bauruine bildet vielmehr eine Gefahrenquelle, so dass das Gelände in seinem jetzigen Zustand schon aus Verkehrssicherheitsgründen eingezäunt werden muss. Auch gibt es in dem Areal keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z. B. Bänke. Im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist das Areal des Landtechnischen Instandsetzungswerkes als Baufläche dargestellt. Dem Standort wird damit kein besonderer Erholungs- bzw. touristischer Wert beigemessen. Auch liegt der Standort nicht in einem innerörtlichen Freiraumverbund.

Während die Bedeutung der Waldfläche also vergleichsweise gering ist, sprechen gewichtige öffentliche Belange für die Planung.

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling einer Gewerbebrache) ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsflächen zu reduzieren. Dies gilt umso mehr, als die Flächen durch die angrenzenden öffentlichen Straßen (Boddenweg, Gustower Weg) bereits ausreichend erschlossen sind, so dass hier auf die Anlage neuer öffentlicher Straßen verzichtet werden kann. Die innerörtliche Lage mit fußläufiger Anbindung an Nahversorgung, ÖPNV und soziale Einrichtungen lässt zudem eine verdichtete Bebauung zu, so dass insgesamt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist. Ein kompakter Siedlungsbereich unterstützt die Wirtschaftlichkeit öffentlicher Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Nahverkehr) und ist Voraussetzung für die Verkehrswende (günstiger Modal-Split).

Bebauungspläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Insgesamt besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnraum in der Hansestadt. Laut Prognose der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ist bis 2035 von einem Bedarf an ca. 3.500 Wohnungen auszugehen, der soweit möglich mit Maßnahmen der Innenentwicklung zu decken ist. Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Wohnnutzung entlang des Boddenweges an und eignet sich auch wegen der räumlichen Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes. Mit ca. 160 Geschosswohnungen leistet das Baugebiet einen substanziellen Beitrag zur Wohnungsversorgung.

In der Abwägung zwischen Walderhalt und Siedlungsentwicklung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass bei einem Erhalt der Waldfläche durch den gesetzlichen Waldabstand von 30 m gem. § 20 LWaldG auch Siedlungsflächen außerhalb des eigentlichen Waldes für eine bauliche Nutzung blockiert blieben. Dies beträfe ohne die bestehenden, ebenfalls im Waldabstand liegenden Straßenflächen (Gustower Weg, Boddenweg) insgesamt 1,28 ha und damit doppelt so viel Fläche wie der eigentliche Wald. Der Flächenverlust gefährdet die Wirtschaftlichkeit des bereits durch hohe Abriss- und Beräumungskosten (einschließlich Altlastensanierung) belasteten Vorhabens.

Besonders vor dem Hintergrund des hohen Abriss- und Sanierungserfordernisses, das nicht nur einen Zwang zur Wirtschaftlichkeit begründet, sondern auch zur Dekontamination die Entfernung eines Großteils des Gehölzaufwuchses erfordert, ist der Siedlungsentwicklung im spezifischen Fall der Vorrang einzuräumen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass

- aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen und der konkreten örtlichen Situation,



- eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10 % (Stand 2021) und einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 bis 2021 um 168 % sowie weiterer geplanter Waldmehrungen und
- der Ausgleichbarkeit des Waldverlustes

im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Innenentwicklung höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,62 ha großen, auf einer Gewerbebrache aufgewachsenen Neuwaldfläche ist.

#### **4.6.2 Prüfung von Alternativen**

Zu der Inanspruchnahme der Waldfläche besteht keine städtebaulich sinnvolle Alternative, wie nachfolgend ausgeführt wird.

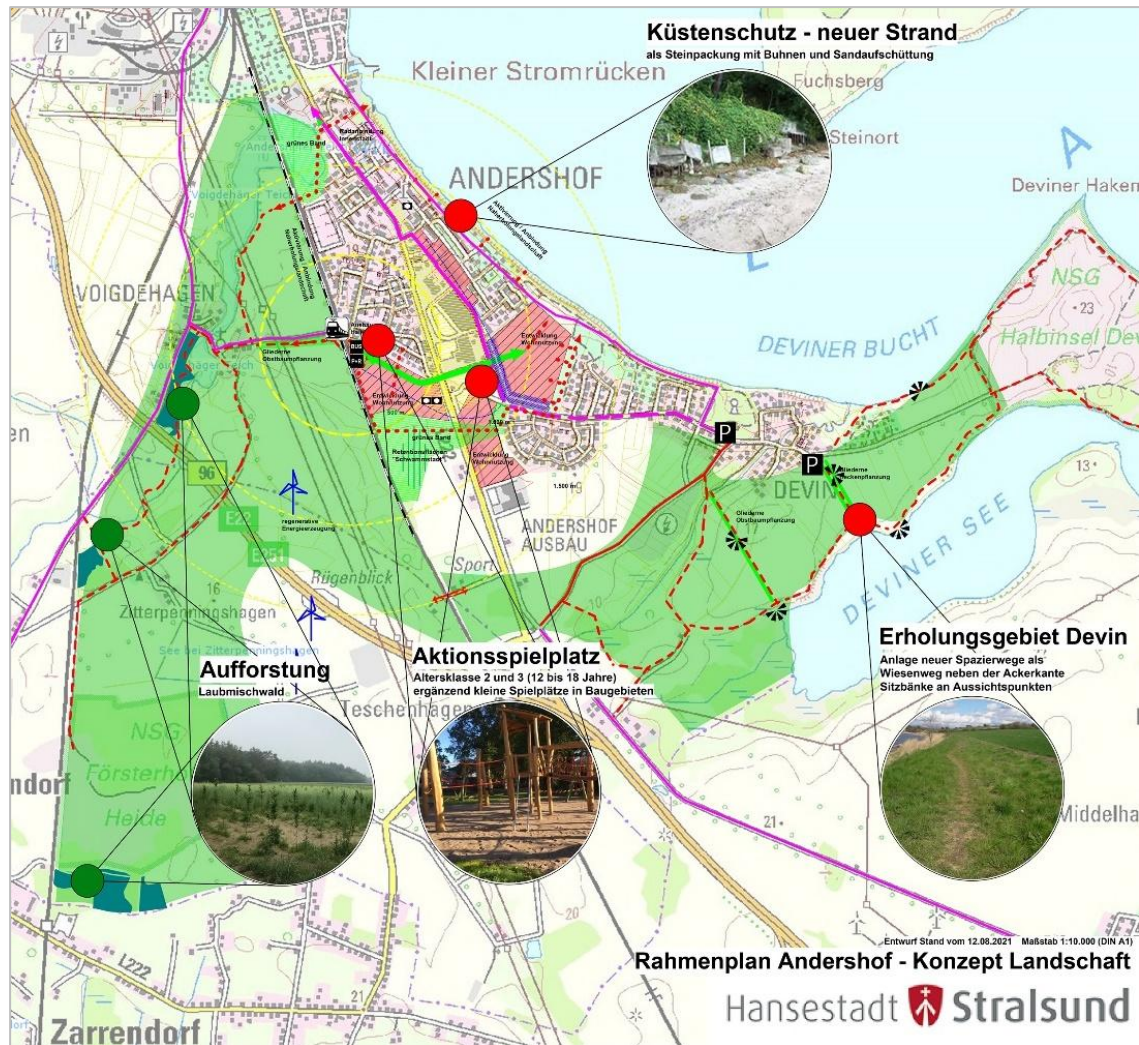
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt (vgl. Kap. 2.2). Die Entwicklung des Standortes bettet sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Stadtgebiet Süd mit den Stadtteilen Andershof und Devin ein, welches mit dem „Rahmenplan Andershof“ (vgl. Kap. 2.4) erstellt wurde und eine geordnete städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklung zum Ziel hat.

Bislang fehlen dem Stadtgebiet Süd eine übergeordnete Struktur sowie ein bauliches Zentrum. Die bis zum Vorliegen des „Rahmenplans Andershof“ nicht vorhandene Gesamtplanung macht sich aktuell noch u. a. in der geringen Infrastrukturausstattung bemerkbar. Gleichzeitig ist bisher der Landschaftsbezug, trotz der Stadtrandlage, noch eingeschränkt.

Mit dem „Rahmenplan Andershof“ wird nun eine kompakte, verdichtete Siedlungsstruktur verfolgt, welche alle Potenziale der Innenentwicklung nutzt, um sich so wenig wie möglich in die angrenzenden Landschaftsräume auszuweiten. Gleichzeitig wird die Entwicklung einer Naherholungslandschaft im Umfeld angestrebt, zu der als wesentlicher Bestandteil auch die Neuaufforstung von Wald gehört. Zwischen Voigdehäger Teich und Försterhofer Heide soll der Waldanteil sukzessive erhöht werden (vgl. Abbildung 7).

Weitere wesentliche Elemente der Entwicklung des Stadtgebiets sind eine Anbindung an den Schienenpersonennaheverkehr, die Förderung des ÖPNV und eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung.

Die angestrebte Entwicklung soll, neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee nach dem Bau der Ortsumgehung/B 96, auch die Aussicht auf Fortbestand des Einzelhandels-Komplexes zwischen Greifswalder Chaussee und Gustower Weg als wichtiger Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort für das Stadtgebiet Süd, bauliche Entwicklungsinteressen (z. B. Erweiterung Memo-Klinik) und einen geplanten neuen Haltepunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme im Jahr 2026 berücksichtigen. Mit dem Ausbau gemäß der Vision „Stralsund – Die grüne Stadt am Wasser 2045“ soll der Stadtteil Andershof durch den Aufbau einer auf den neuen Haltepunkt ausgerichteten inneren Struktur, durch die Entwicklung eines eigenen Zentrumsbereichs mit entsprechender Funktionsmischung und Freiraumqualität sowie durch Qualifizierung des Landschaftsbezugs (Naherholung, Niederschlagswassermanagement, Biodiversität) räumlich und funktional gestärkt werden:



**Abbildung 7:** Rahmenplan Andershof – Konzept Landschaft

Der „Rahmenplan Andershof“ beinhaltet vier Themenfelder für die Entwicklung zu einem klimaneutralen Stadtgebiet Süd (vgl. Kap. 2.4 und Abbildung 2).

Diese Entwicklungsabsichten sind, insbesondere in Bezug auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung und die Etablierung eines Bahnhaltepunktes, nur zu realisieren, wenn das Stadtgebiet Süd perspektivisch eine ausreichende Zahl von Einwohnern aufweist. Ein ganz wesentlicher und unverzichtbarer Baustein dafür ist die Innenentwicklung des LIW-Geländes zwischen Gustower Weg und Boddenweg. Gemäß Rahmenplan können als Maßnahme zur Umsetzung des Themenfeldes 1 „Stärkung der Siedlungsentwicklung“ (vgl. Abbildung 2) hier durch Neubebauung mit verdichtetem Geschosswohnungsbau ca. 270 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 150 im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 unter Beanspruchung des in Rede stehenden Waldgebietes und ca. 120 über einen weiteren Bebauungsplan im nordwestlich angrenzenden Areal (B-Plan 75).

Bei dem LIW-Standort handelt es sich, wie ausgeführt, um eine durch ruinöse Altbebauung geprägte Gewerbebrache, die als städtebaulicher Missstand negativ auf die bestehenden umliegenden Wohnstandorte ausstrahlt. Das zu entwickelnde Wohngebiet liegt an der Nahtstelle zwischen den großflächigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben an der Greifswalder Chaussee und dem Wohngebiet am Boddenweg. Das Wohngebiet öffnet sich zukünftig auch nach Süden und wird kleinmaschig durchlässig, so dass der Einzelhandelsstandort seine (gefühlte) Randlage verliert und in die Mitte des Stadtgebiets Süd rückt. Mit der Entwicklung kann so auch die gebietsinterne Vernetzung (Verbindung Gustower Weg zum Boddenweg) verbessert werden.

Ein vergleichbares Potenzial zur Innentwicklung steht im Stadtgebiet Süd nicht zur Verfügung. Sofern eine Bebauung des ehem. LIW-Geländes aufgrund des vorhandenen Waldes und des Waldabstandes nicht möglich wäre, wäre alternativ zur Erreichung der erforderlichen Einwohnerzahl für die Gesamtentwicklung des Stadtgebietes Süd die weitere Erschließung von Außenbereichen und somit eine Vergrößerung des Landschaftsverbrauchs erforderlich, was wiederum dem angestrebten Konzept zur Landschaftsentwicklung (vgl. Abbildung 7) entgegenstehen würde.

#### **4.7 Gestaltung**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Auf dieser Grundlage werden Festlegungen zur Gestaltung der Dächer, der Werbeanlagen, sowie der Plätze für bewegliche Abfallbehälter im Baugebiet getroffen.

##### Dächer

Abweichend von den regional vorherrschenden traditionellen Bauformen der Gebäude mit steil geneigtem Dach sollen im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 moderne Gebäude mit Flachdächern oder mit flach geneigten Dächern entstehen. Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung von maximal 17 Grad gilt für die Hauptgebäude. Für untergeordnete Nebengebäude i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Geräteschuppen, gilt die Festsetzung nicht.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien ist die Zulässigkeit von Solaranlagen von den getroffenen Festsetzungen unberührt.

##### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf das funktional erforderliche Maß eingeschränkt, indem ein Bezug zur Stätte der Leistung gefordert wird und Vorgaben hinsichtlich Größe (max. 2,00 m<sup>2</sup>) und Anlagenart (nicht selbstleuchtend) gemacht werden.

##### Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Standplätze der Abfallbehälter optisch abzuschirmen, wenn diese in den Vorgartenbereichen untergebracht werden, da diese hier das Straßenbild beeinträchtigen können. Als Vorgartenbereiche sind Bereiche jeweils zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Gebäudeflucht definiert. Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

#### **4.8 Erschließung**

##### **4.8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den Boddenweg. Die Zeilenbebauung ist straßenbegleitend geplant und für die Stadt villen in zweiter Baureihe ist vorwiegend eine neue private Gebietserschließung erforderlich. Mit der geplanten Erschließung kann eine ruhige Aufenthaltszone zwischen der Zeilenbebauung und den Stadt villen erreicht werden.

Der Boddenweg und die Planstraße B sind als öffentliche Erschließungsanlagen geplant.

Lt. Erschließungsplanung, die den Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 24 und den angrenzenden B-Plan Nr. 75 umfasst, soll der Boddenweg mit einer Breite von 12,25 m (Bankett 0,25 m + Gehweg 2,00 m + Fahrbahn 5,50 m + Parken 2,15 m + Gehweg 2,00 m + Bankett 0,35 m) ausgebaut werden. Gegenüber dem Bestand wird damit ein zweiter Gehweg geplant und die Anordnung von abschnittweisen Besucherparken auf der Fahrbahnfläche trägt zur Geschwindigkeitsreduzierung/Verkehrsberuhigung bei. Für einen kleinen Teilbereich des

Boddenweges wird aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit auf die Anordnung von Besucherparkplätzen verzichtet, so dass der südliche Abschnitt eine Bruttoverkehrsfläche von 10,10 m umfasst.

Mit der Planstraße B, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, soll die Verbindung zwischen Boddenweg und Gustower Weg geschaffen werden. Sie soll in einer Breite von 7,00 m (Fahrbahn 6,00 m + beidseitig Bankett von 0,50 m) ausgebaut werden. Um das geplante Wohngebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten ist beabsichtigt, den Gustower Weg vorerst nur für den Radfahrverkehr und die Fußgänger anzubinden.

Die Planstraßen C, D und E werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1, GFL 2 und GFL 3) mit einer Breite von 5,50 m ausgewiesen. Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und ggf. der Erneuerung der Anlagen.

Darüber hinaus umfasst das GFL 1 (Planstraße C) und GFL 2 (Planstraße D) zusätzlich ein Gehrecht für die Allgemeinheit. Es ist geplant, die Planstraßen C und D fußläufig an den Gustower Weg anzubinden. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes soll die fußläufige Anbindung durch die Errichtung von Treppenanlagen gewährleistet werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Stadtbuslinie 3 mit den Haltestellen „Boddenweg“ und „Andershof“ erschlossen. Die mittlere Entfernung beträgt ca. 200 m. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

Zur Stärkung der Infrastruktur ist darüber hinaus ein neuer Bahnhaltepunkt „Stralsund Süd“ mit den erforderlichen Funktionsflächen (Bushaltestelle, Park+Ride-Parkplatz, Fahrradabstellanlage) geplant.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 19.01.2017. Hiernach sind bei Mehrfamilienhäusern 1 – 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich und bei Gebäuden mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung.

Gemäß städtebaulichem Konzept wurden für die Mehrfamilienhäuser pro Wohneinheit (WE) die Anordnung eines Stellplatzes berücksichtigt und für das Seniorenwohnhaus 1 Stellplatz pro 4 Wohnungen.

Neben den auf den Privatgrundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher vorgesehen. Mit dem Ausbau des Boddenweges sollen ca. 45 Besucherstellplätze für die heutigen und für die zukünftigen Anwohner des Plangebietes geschaffen werden.

### **4.8.2 Ver- und Entsorgung**

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

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sind durch den Vorhabenträger Erschließungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Heranführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitung ist Gegenstand einer eigenständigen Erschließungsplanung. Es lassen sich folgende Aussagen zu den einzelnen Medien treffen:

#### Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser / Löschwasser

Das Trinkwasser wird entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gelten die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV.

Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund. Die Aufgabe der Abwasserbeseitigung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund ebenfalls von der REWA übernommen.

Im angrenzenden Gustower Weg befinden sich Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen. Da im Boddenweg nur Trink- und Regenwasserleitungen liegen, ist zur Versorgung des Plangebietes die Errichtung einer Schmutzwasserleitung erforderlich.

Darüber hinaus ist für die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ein Ringschluss notwendig, d.h. um die Versorgungssicherheit für die geplante Bebauung zu garantieren, ist in der Planstraße B eine Verbindungsleitung DN 200 zwischen den beiden vorhandenen Leitungen im Boddenweg und im Gustower Weg herzustellen.

Das zusätzliche Abwasseraufkommen infolge des B-Planes wurde seitens der REWA geprüft mit dem Ergebnis, dass die Kapazität der Kläranlage Stralsund hierfür ausreichend ist.

Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen. Die Einleitung der bestehenden Regenwasserleitung aus dem Gustower Weg sowie aus dem Boddenweg erfolgt in den Strelasund. Da es sich bei dem Strelasund um ein Küstengewässer handelt, fällt die Einleitung in die Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern.

Für das Löschwasser gilt, dass gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Gemeinde für den Brandschutz zuständig ist. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Gemäß Löschwasserbedarfsplan sind in diesem Bereich 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden ausgewiesen (Grundsatz). Die Prüfung seitens der REWA ergab, dass die umliegenden Hydranten in einem Brandfall die Leistung für Löschzwecke erbringen können. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegestrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke.

Folgende Hinweise sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu beachten:

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren.

Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 sind gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten.

Durch die Feuerwehr Stralsund kann aufgrund der Lage des Plangebiets die Eintreffzeit nach Schutzziel AGBF Bund (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren) derzeit nicht gewährleistet werden. Hiernach ist für den kritischen Wohnungsbrand eine Eintreffzeit von

acht Minuten angesetzt, jedoch kann das Plangebiet nach dem Brandschutzbedarfsplan erst mit einer planerischen Eintreffzeit von zehn Minuten nach Alarm erreicht werden.

#### Stromversorgung

Bestandsleitungen für die Hauptleitung Mittelspannung befinden sich vorwiegend im Bereich der Straßenverkehrsfläche Gustower Weg und tangiert z.T. das geplante WA 2.1 am westlichen Rand. Die Hauptleitung Niederspannung befindet sich im Bereich des Straßenraumes des Gustower Weges und des Boddenweges, sowie quert das Plangebiet und schafft damit eine Verbindung zwischen Boddenweg und Gustower Weg.

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

#### Gasversorgung/Fernwärme

Im Plangebiet liegen Gasleitungen im Bereich des Boddenweges (Hauptleitung für Niederdruck PE 125 ND) und des Gustower Weges (Hauptleitung für Hochdruck ST 150 HD). Es sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu beachten, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuellen Fassung. Wärmeseitig kann eine Quartierslösung innerhalb des B-Planes durch die SWS Netze GmbH gewährleistet werden.

#### Telekommunikation

Es befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH innerhalb des Boddenweges und des Gustower Weges. Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH liegen im Bereich des Boddenweges. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens vier Monate und der Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger notwendig.

Darüber hinaus befindet sich im Bereich des Boddenweges ein PE-HD 50 x 4,6 DN40 Kabelschutzrohr der SWS Telnet GmbH, so dass die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes möglich ist.

#### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreises Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung 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.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich am Boddenweg ein Standort mit Wertstoffsammelbehältern. Ob hier eventuell ein Erweiterungsbedarf besteht, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Lt. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft sind Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen hiervon ist ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang. Bei Sackgassen sind Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 20 m erforderlich.

Für das Plangebiet werden für die Restmüllentsorgung an den öffentlichen Straßen ausreichend Bereitstellungsplätze vorgehalten.



## **4.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III der Wasserfassung Andershof I.

Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 136 Abs. 1 LWaG MV fort. In den Schutzgebietsbeschlüssen sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen festgelegt bzw. es wird auf die Technischen Güte- und Nachlieferbedingungen (TGL) 43850 verwiesen. Einer standortkonkreten Beurteilung liegen neben dem damals geltenden technischen Regeln (TGL) auch die derzeit geltenden Regeln (hier: Regelwerk der DVGW W 101 – Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser) zu Grunde.

In einem Trinkwasserschutzgebiet sind zum Schutz des Grundwassers insbesondere der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen und weiteren Gefährdungen/Risiken zu minimieren. Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 101-1 besteht für die Ausweisung neuer Baugebiete in der Wasserschutzzone III ein mittleres Gefährdungspotenzial. Hiernach sind bauliche Anlagen mit Eingriff in den Untergrund über dem Grundwasser, wie z.B. Gründungen für Gebäude oder Rohrleitungen, als unkritisch anzusehen. Hingegen bergen bauliche Anlagen mit tieferen Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser) eine hohe Gefährdung. Insbesondere ist die Errichtung von geothermischen Brunnen- und Erdwärmesonden sowie Hauswasserbrunnen zur Grundwasserentnahme auszuschließen. Die Hinweise der Arbeitsblattes DWA-A 142 sind bei der Planung und Errichtung von Abwasserleitungen und –kanälen zu berücksichtigen. Für den Aus-, Um- und Neubau von Straßen und Verkehrsflächen sind die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag) und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) anzuwenden.

Alles anfallende häusliche Schmutzwasser sowie das auf Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Abwasserkanalisation zuzuführen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

## **4.10 Hinweise**

### **4.10.1 Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es bleibt daher bei dem allgemeinen Hinweis nach § 11 DSchG M-V:

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

### **4.10.2 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung**

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

Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung ist auf der Grundlage einer durch den Vorhabenträger zu veranlassenden Altlastenuntersuchung eine Altlastensanierung erforderlich. Die im Rahmen der orientierenden Untersuchung durchgeführten Bohrsondierungen ergaben für die Bodenprobe BS 3/11, der Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt, erhöhte Prüfwerte. Die hier vorhandene Kohlengrusschicht ist zu beseitigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Kampfmittelbelastungsfläche der Belastungsart „Ehemalige Kasernenanlage, Vergrabungen“ der Kategorie 2 (Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Für Erdeingriffe wird eine weiterführende Prüfung empfohlen.

#### **4.10.3 Wasserabfluss**

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

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

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

#### **4.10.4 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 BNatSchG wird hingewiesen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (BSTF 2022c). Als Grundlage erfolgten in den Jahren 2021/2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (vgl. Kap. 5.3.1.2). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die vor Beginn der Abbruch- und Rodungsarbeiten durchzuführen sind.

Es sind die folgenden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Installation von 16 Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzen entsprechend den Vorgaben für die Ausstattung und Anordnung lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Halle (Quartiere Q 1 und Q 2) und der Gartenlauben sowie der Rodung der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).
- Installation von 30 Fledermauskästen in unbeleuchteten Gehölzen in der Umgebung des B-Plangebiets entsprechend den Vorgaben für die Ausstattung und Anordnung lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die Maßnahme muss vor der Waldrodung und dem Abbruch der im Wald befindlichen Gebäudereste (Quartier Q 3) abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).
- Installation von zwei Schwalbentürmen mit 94 Nisthilfen auf Flächen im städtischen Eigentum im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben. Die genauen Standorte sind rechtzeitig vor Abbruch der Halle durch den Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Halle abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme). Die Annahme der Nisthilfen wird durch eine Ökologische Baubegleitung überprüft. Ggf. sind weitere Nisthilfen zu installieren.
- Installation von 6 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton (4 für Höhlenbrüter und 2 für Halbhöhlenbrüter) in einem Gehölzbestand im Umfeld des Plangebiets. Die Maßnahme muss vor Beginn der Gehölz- und Waldrodungen abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).
- Installation von 28 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton (6 für den Hausrotschwanz und 22 für den Haussperling) an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Rodung der Gehölze und den Abbruch der Gebäude betreut und diese im Vorfeld auf Besatz mit Fledermäusen kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten in dem Bereich eingestellt



und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen ab (Vermeidungsmaßnahme).

- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumrodung und Gebäudeabriss sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden (Vermeidungsmaßnahme).

#### **4.10.5 Waldumwandlung/ Erstaufforstung**

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz ausgeglichen.

Durch das Forstamt Schuenhagen wurde mit Schreiben vom 24.10.2022 im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung für die Waldumwandlung eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und somit die Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Lt. Forstamt ergeben sich für die dauerhafte Umwandlungsfläche von 6.200 m<sup>2</sup> 18.352 Waldpunkte. Die exakte Waldbilanz wird im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens der unteren Forstbehörde vorgelegt.

#### **4.10.6 Geschützte Einzelbäume**

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans gehen fünf geschützte Einzelbäume (Weiden) verloren, welche entsprechend ihres Stammumfanges (< 150 cm) gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen sind. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

#### **4.10.7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken die aktuelle Fassung vom „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) ursprünglich vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

#### **4.10.8 Zollrechtlicher Hinweis**

Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

#### **4.10.9 DIN-Vorschriften und sonstige Vorschriften**

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften und den „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“. Diese DIN-Vorschriften und der Leitfaden werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

#### **4.10.10 Plangrundlage**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 30.04.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

#### 4.11 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet		2,154 ha
WA 1	0,601 ha	
WA 2.1	1,049 ha	
WA 2.2	0,504 ha	
Verkehrsfläche		0,474 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,318 ha	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 – 3)	0,156 ha	
<hr/>		
Geltungsbereich des B-Planes		2,628 ha

Anzahl Wohneinheiten/Wohnungen (WE) voraussichtlich 151

Anzahl Einwohner ca. 257 (Haushaltsfaktor 1,7 EW/WE)

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ dient der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils Andershof und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der eine seit vielen Jahren bestehende Gewerbebrache beseitigt und eine innerhalb des Siedlungsraums liegende Lücke geschlossen wird. Damit wird der erstmaligen Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung entgegengewirkt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes, um den in der Hansestadt Stralsund bestehenden Wohnraumbedarf durch verdichteten Geschosswohnungsbau weiter zu decken und einen attraktiven Wohnungsmarkt zu sichern. Im Plangebiet sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 151 Wohneinheiten (WE) geplant, ein Anteil davon (voraussichtlich ca. 12 WE) speziell für Senioren.

Mit dem geplanten Wohngebiet wird der Stadtteil Andershof gestärkt und erfährt durch die Beseitigung der langjährig bestehenden Gewerbebrache eine erhebliche Aufwertung.

Die Planung dient damit dem landes- und regionalplanerischen Ziel, in den zentralen Orten, hierzu zählt auch Stralsund als Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit Greifswald, Wohnungsbaufächen funktionsgerecht und in Anbindung an bebaute Ortslagen zu entwickeln.

### 5.2 Private Belange

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 setzen den planungsrechtlichen Rahmen für den Wohnungsbau von Mehrfamilienhäusern. Damit geht eine Wertsteigerung der Flurstücke einher.

Mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes kommt es zu einer Erhöhung des über den Boddenweg abzuwickelnden Verkehrsaufkommens. Die mit der Verkehrszunahme bedingte Lärmsteigerung wird als nicht erheblich eingeschätzt, da auf der einen Seite großflächiger Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen und auf der anderen Seite Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern angrenzen.

Es sind keine sich aus der Planung ergebenden nachteiligen Auswirkungen für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich zu erkennen, so dass die privaten Belange berücksichtigt und die Auswirkungen der Planung im Plangebiet als positiv zu bewerten sind.

### **5.3 Umweltrelevante Belange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nur für geschützte Landschaftsbestandteile (z. B. nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume) erforderlich. Weiterhin ist der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Da mit dem Vorhaben eine Umwandlung von Wald verbunden ist, ist außerdem ein Waldausgleich nach § 15 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) zu erbringen.

#### **5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts**

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, 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.

##### **5.3.1.1 Abiotische Schutzgüter**

###### **Boden, Fläche**

Die Planung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt. Mit dem Vorhaben wird ein in weiten Bereichen überbauter bzw. versiegelter, anthropogen stark geprägter Bereich beansprucht. Angesichts der gewerblichen Vornutzung handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche; Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2011 bestätigen insb. erhöhte PAK-Gehalte (vgl. Kap. 3.8). Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung wird eine Altlastensanierung erfolgen, wodurch für das Schutzgut Boden positive Auswirkungen zu erwarten sind.

Besondere Bodenfunktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine Überplanung bislang unbeeinflusster Bodenfunktionen wird mit der Planung vermieden. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 wird einer übermäßigen Überbauung entgegengewirkt, die Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der derzeitigen Situation deutlich geringer sein, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Boden verbessert.

###### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 befindet sich das B-Plangebiet nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde<sup>3</sup> zum überwiegenden Teil in der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof

---

<sup>3</sup> Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 17. März 2022

I. Entsprechend einem der unteren Wasserbehörde vorliegenden hydrogeologischen Gutachten aus dem Jahre 2020 liegt das B-Plangebiet voraussichtlich stromseitlich zum aktuellen und prognostischen Einzugsgebiet der Wasserefassung. Das genannte Gutachten wurde jedoch für eine andere Fragestellung erarbeitet und erfüllt ggf. nicht die Anforderungen an eine Neubemessung von Wasserschutzgebieten, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass das Vorhaben das Einzugsgebiet der Trinkwasserefassung Andershof I berührt. Es wurde durch den Versorger bisher auch keine Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Andershof beantragt.

Die Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen; die Bestimmungen für ein Trinkwasserschutzgebiet werden eingehalten (vgl. Kap. 4.9).

Der mengenmäßige und chemische Zustand des vom Plangebiet berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB\_DEMV\_WP\_KO\_4\_16) ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt (LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal). Nachteilige Auswirkungen auf den chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers sind durch die zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten. Vielmehr sind mit der beabsichtigten Altlastensanierung positive Wirkungen verbunden.

Mit dem Vorhaben wird ein anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist. Die bestehenden baulichen Anlagen und großflächigen Versiegelungen werden zunächst vollständig zurückgebaut. Zwar kommt es im Anschluss erneut zu einer Versiegelung und Überbauung, wodurch Grundwasserneubildungsflächen beansprucht werden, jedoch wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 einer übermäßigen Überbauung entgegengewirkt. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich geringer sein. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind somit gegenüber der derzeitigen Situation als positiv zu bewerten.

### **Klima, Luft**

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft.

Die klimatischen Wohlfahrtsfunktionen (Luftregenerationsfunktion, Staubbindung) des jungen und kleinflächigen Waldbestandes sind zu vernachlässigen. Prägend ist vielmehr die nahe gelegene Ostsee.

Auswirkungen auf Klima und Luftgüte sind durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben, von denen keine schädlichen Emissionen ausgehen, nicht zu erwarten.

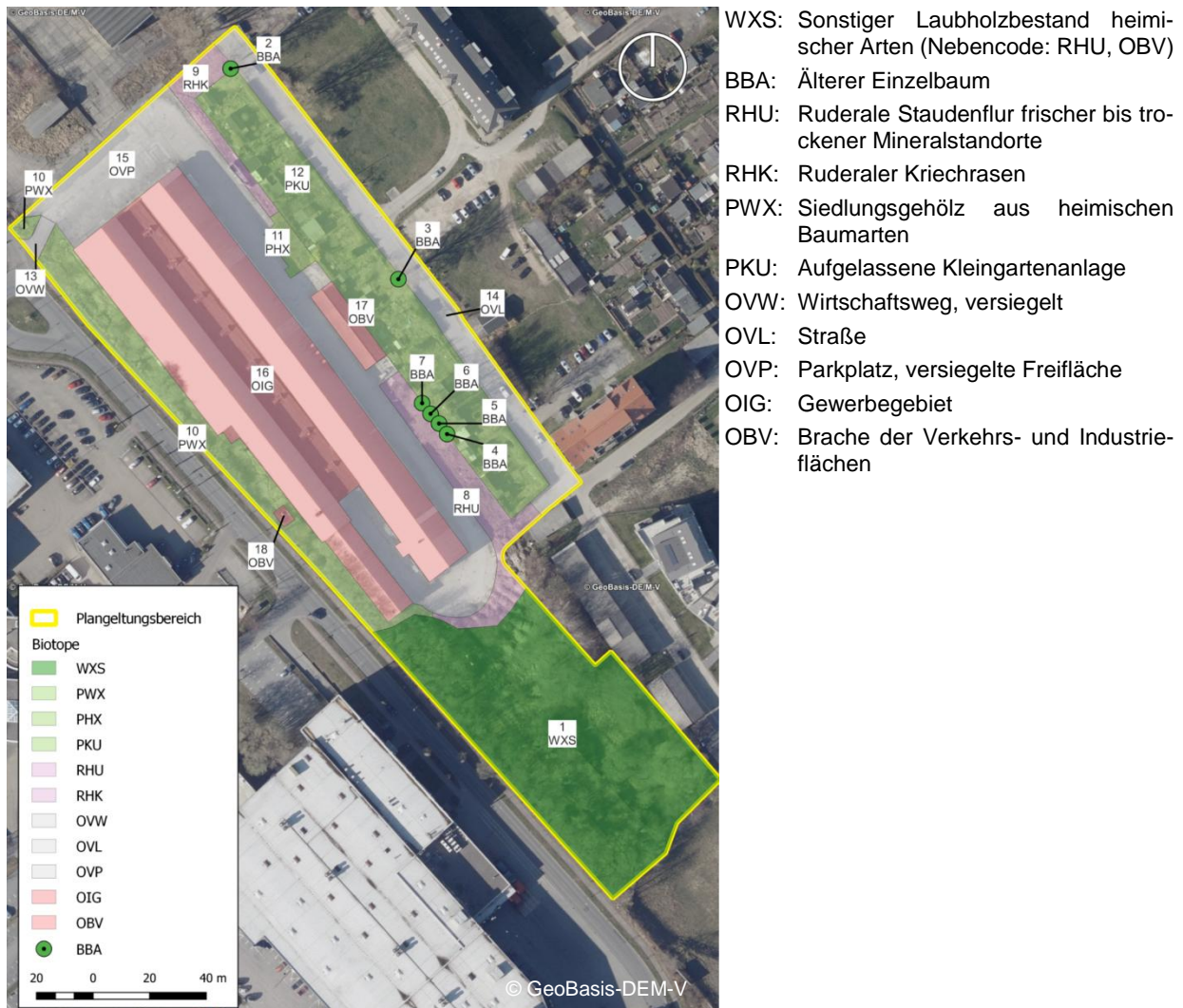
### **5.3.1.2 Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt**

#### **Pflanzen**

Natur und Landschaft im Plangebiet sind durch die frühere gewerbliche Nutzung des Areals geprägt. Neben der noch vorhandenen Bebauung des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) in Form eines großen, zum Teil noch in Nutzung befindlichen Hallenkomplexes, sind Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie deponierter Aushubboden mit Gebäudetrümmern vorzufinden. Am Ostrand befindet sich eine aufgelassene Kleingartenanlage.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes hat sich durch ausgebliebene Pflege eine Gehölzfläche entwickelt, welche als Wald im Sinne § 2 LWaldG anzusprechen ist. Die Abbildung 8 zeigt die im B-Plangebiet vorhandenen Biotope (BSTF 2022a). Nach § 20 NatSchAG M-V

geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Vegetation besteht aus ungefährdeten standort-typischen und allgemein verbreiteten ruderalen Arten. Im Gebiet befinden sich vier nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (vgl. Kap. 5.3.3).



**Abbildung 8:** Biotopstruktur im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2022a).

## Tiere

Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Neuwald, oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudereste) ist das Plangebiet ein Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien.

Zur Ermittlung des Artenspektrums wurden in den Jahren 2021/2022 faunistische Kartierungen für die genannten Artengruppen durchgeführt und es wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (vgl. Kap. 5.3.4).

Bereits während einer im Jahr 2019 durchgeführten Gehölzbestandsbegutachtung innerhalb der Neuwaldfläche (Gernot Hübner 2019) konnte von vornherein das Vorkommen von geschützten xylobionten Käferarten ausgeschlossen werden, da in den Gehölzen keine potenziellen Lebensräume dieser Arten gefunden wurden.

Nachfolgend werden die Kartierungsergebnisse zusammenfassend dargestellt. Detailinformationen sowie die Erfassungsmethoden sind den jeweiligen Kartierberichten zu entnehmen.

### Brutvögel

Im Zeitraum April bis Juni 2021 erfolgte für das Plangebiet eine Brutvogelkartierung. Das Untersuchungsgebiet bezog neben dem Geltungsbereich auch den außerhalb liegenden Waldbereich im Südwesten komplett mit ein. Auf der südöstlich daran anschließenden Brache wurden im Untersuchungsjahr vier Mehrfamilienhäuser gebaut.

Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 13 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebiets bzw. angrenzend daran nachgewiesen (vgl. Tabelle 1, Abbildung 9). Von den beobachteten Vogelarten unterliegt die Mehlschwalbe in Deutschland einer Gefährdung. Die Art Haussperling wurde in Mecklenburg-Vorpommern bzw. Deutschland auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnliste aufgenommen.

**Tabelle 1:** Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2022b)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung	Status	Brutzeit
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	BV	E 02 – E 11
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	-	BV	M 03 – A 08
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	MV V, D 3	BV, BN	M 04 – A 09
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	BV	E 03 – A 09
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	-	BV	A 05 – M 08
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	BV	M 03 – A 08
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	MV V, D V	BV, BN	E 03 – A 09
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	BV	M 03 – A 09
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	-	BV	M 04 – E 08
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	BV	A 04 – M 08
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	BV	E 03 – A 09
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	-	BV	M 04 – M 08
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	BV	A 02 – E 08

Gef. Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014) und Deutschlands (Ryslavy et al. 2020): 2: stark gefährdet 3: gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

Brutzeit: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats, nach LUNG 2016)







Im Zuge der Baufeldfreimachung werden weiterhin Bruthabitate von Gehölzbrütern verloren gehen, die entsprechend auszugleichen sind (vgl. Kap. ebd.).

Baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln wird durch eine entsprechende Bauzeitenregelung begegnet (vgl. ebd.).

Als Nahrungsgäste und Durchzügler traten die Arten Elster, Dohle, Nebelkrähe, Silbermöwe, Singdrossel, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Stieglitz und Bluthänfling während der Untersuchungen im Gebiet auf.

### Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im Zeitraum April bis Juni 2021 (vgl. im Detail BSTF 2022b). Im Untersuchungsgebiet wurde insgesamt elfmal die Reptilienart Waldeidechse (*Zootoca vivipara*, nach Bast 1991 in M-V gefährdet) nachgewiesen. Artenschutzrechtlich relevante Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht ermittelt.



**Abbildung 10:** Ergebnisse der Reptilienerfassung im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: BSTF 2022b).



## Fledermäuse

Die Untersuchungen zur Feststellung der Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere sowie zur Erfassung von Jagd- und Überflugaktivitäten von Fledermäusen wurde von Mai 2021 bis März 2022 durchgeführt (vgl. ausführlich Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2022). Als Methoden wurden angewendet:

- Sommerquartiere (Baum- und Gebäudequartiere): Aus- und Einflugbeobachtungen, Ermittlung von Baumquartieren durch Fledermaussoziallaute, Erfassung von Balzaktivitäten
- Winterquartiere (Baum- und oberirdische Gebäudequartiere): Aus- und Einflugbeobachtungen, mobile Erfassung winterlicher Flugaktivitäten, Ermittlung von Baumwinterquartieren durch Fledermaussoziallaute
- Erfassung potenziell nutzbarer unterirdischer oder erdgebundener Winterquartiere
- Erfassung spätsommerlicher Schwärmaktivitäten, um Hinweise zu schwer erfassbaren Winterquartieren zu erlangen
- Mobile Erfassung von Jagdaktivitäten und Überflügen
- Automatisch-stationäre Aktivitätserfassung mit Horchboxen

Im Ergebnis der Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet acht Fledermausarten festgestellt werden (vgl. Tabelle 2). Diese Artenzahl ist für den urbanen Raum als hoch einzuschätzen und wohl vorrangig auf die räumliche Nähe zum Strelasund zurückzuführen.

**Tabelle 2:** Übersicht der von Mai 2021 bis März 2022 im Untersuchungsgebiet erfassten Fledermausarten

Art	Nachweis <sup>1)</sup>	Rote Liste		EG 92/43/EWG <sup>4</sup>	BNatSchG <sup>5)</sup>	EZ MV <sup>6)</sup>
		MV <sup>2)</sup>	BRD <sup>3)</sup>			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	Jb, BR, HB, SQ, ZQ	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	Jb, BR, HB	(3)*	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	Jb, HB	3	3	Anh. 4	streng geschützt	U1
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	Jb, HB	3	V	Anh. 4	streng geschützt	U1
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	Jb, HB [SQ/ZQ]	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Fransenfledermaus ( <i>Myotis nattereri</i> )	Jb, HB, SQ, ZQ	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	HB	4	3	Anh. 4	streng geschützt	FV

<sup>1)</sup> BR: Balzrevier, Jb: Jagdbeobachtung, HB: Horchboxnachweis, SQ: Sommerquartier, ZQ: Zwischenquartier, [...]: wahrscheinlich, aber nicht sicher belegt

<sup>2)</sup> RL-M-V Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (Labes et al. 1991): 0 - Ausgestorben; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; 4 - Potenziell gefährdet; (3)\* - die Art wurde 1991 noch nicht in der RL erfasst, die Arttrennung erfolgte erst 1999, bei einer Neuauflage wäre mit einer Einstufung in die Kategorie 3 zu rechnen (LFA Fledermausschutz M-V)

<sup>3)</sup> RL-BRD Rote Liste der BRD (Meinig et al. 2020): 0 - Ausgestorben oder verschollen; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes; D - Daten unzureichend; R - extrem selten; – ungefährdet

- <sup>4)</sup> BNatSchG gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind „streng geschützte Tierarten“ alle im Anh. IV der RL 92/43/EWG (FFH-RL) genannten Arten
- <sup>5)</sup> EG 92/43/EWG Anhänge II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- <sup>6)</sup> EZ - Erhaltungszustand in M-V gemäß Bericht zum Erhaltungszustand der FFH-Arten in Mecklenburg-Vorpommern (2007-2012) des LUNG M-V (2013), FV = günstig, U1 = ungünstig

Der Bestand an Sommer- und Zwischenquartieren fiel (angesichts der Fülle nutzbarer Möglichkeiten) im Untersuchungszeitraum vergleichsweise gering aus. Es wurden in Gebäuden und Gebäuderuinen mehrere Sommer- und Zwischenquartiere von Einzeltieren ermittelt (vgl. Tabelle 3 und Abbildung 11).

An der nördlichen Seite der Doppelhalle konnte am östlichen Giebel ein Zwergfledermaus-Sommerquartier (Q1) ermittelt werden. Das Quartier befand sich unter der Dachkantenabdeckung zwischen Dachhaut und Giebelmauerwerk. Ein Quartier gleichen Typs konnte auf der gegenüberliegenden Giebelseite (Q2) festgestellt werden. In beiden Fällen handelte es sich um Einzeltierquartiere.

Als bedeutsam stellte sich die aus Hohlblocksteinen gemauerte Außenwand der im Südteil gelegenen Gebäuderuine heraus (Quartier Q3). Diese wurde wiederholt von Fransenfledermäusen (vmtl. auch einzelnen Wasserfledermäusen) beschwärmt. Der Bestand konnte auf eine kleinere Gruppe eingegrenzt werden. Da Fransenfledermäuse u.U. auch kleine Wochenstuben bilden, ist ein Reproduktionsvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen. Der Bestand zugänglicher und nutzbarer Hohlblocksteinkammern wurde auf 10 bis 15 geschätzt.

Für Wochenstubenquartiere weiterer Arten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügel-fledermaus), die sich vielfach auffällig zeigen, konnten im Untersuchungsgebiet keine Hinweise erbracht werden. Dennoch ist eine zeitweise Nutzung der Gebäude (insbesondere der Doppelhalle) durch mittelgroße und größere Fledermaus-Gruppen aus dem näheren Umfeld nicht grundsätzlich ausgeschlossen und sollte bei der Planung und Durchführung der Abbruchmaßnahmen Berücksichtigung finden.

**Tabelle 3:** Übersicht der erfassten Quartiere (Quelle: Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2022)

Nr.	Art	Quartierbeschreibung	Quartier-typ*	Beobachtungsdaten
Q1	Zwergfledermaus	Nordseite - zw. Dachkante und Giebelmauerwerk	SQ / ZQ	28.08.21 - 00.50 Uhr - 1 Tier an- und einfliegend
Q2	Zwergfledermaus	Südseite - zw. Dachkante und Giebelmauerwerk	SQ / ZQ	08.07.21 - 03.55 Uhr - 2 Tiere einfliegend
Q3	Fransenfledermaus, (Wasserfledermaus)	Gebäuderuine mit Hohlblocksteinwänden, mehrere Quartiere in offenen Hohlkammern	SQ / ZQ	28.08.21 - 2 bis 3 Tiere schwärmen ggf. 00.50 Uhr an den Hohlblocksteinwänden, 26.09.21 - 1 bis 2 Tiere schwärmen ggf. 23.20 Uhr an den Hohlblocksteinwänden

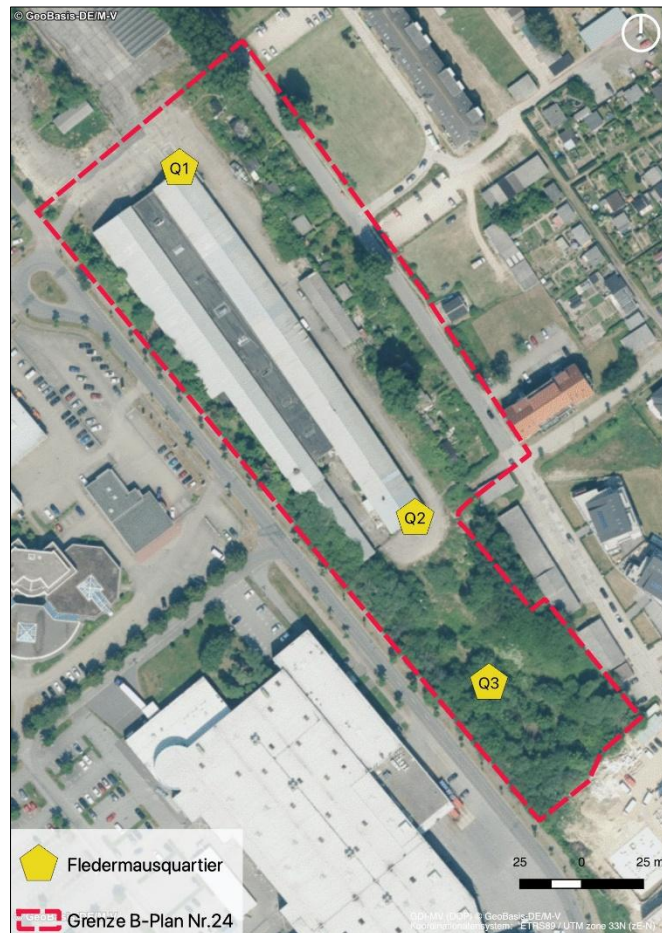
\* SQ: Sommerquartier, ZQ: Zwischenquartier

**Abbildung 11:** Lage der erfassten Sommer- und Zwischenquartiere (Quelle: Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2022)

Größere Quartiere (Wochenstuben) konnten im Untersuchungszeitraum nicht ermittelt werden. Die direkte Nähe zu einem größeren Sommerquartier im nördlich angrenzenden Gebäudebestand bietet aber die Möglichkeit, dass es zu Umsiedlungen und damit einer stärkeren Besiedlung der Gebäude des B-Plangebietes kommen kann. Dieser Umstand sollte bei abbruchbegleitenden Arbeiten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) berücksichtigt werden (s. u.). Ebenfalls berücksichtigt werden sollte der Bestand nutzbarer Quartiermöglichkeiten in den Gartenlauben auf der Ostseite des B-Plangebietes. Im Rahmen der Untersuchungen konnten zwar an den Gartenlauben keine Quartiere sicher ermittelt werden. Viele Gartenlauben sind aktuell durch ihren „dichten“ Baustil derzeit als Fledermausquartier ungeeignet. Durch die Demontage einzelner Komponenten und Vandalismus ändert sich jedoch der Status einzelner Gebäude sukzessive, was dazu führen kann, dass zuvor verschlossene Hohlräume (Dach und Seitenwände) zugänglich werden und als Fledermausquartiere dienen können.

Winterquartiere konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht ermittelt werden. Es ergeben sich auch keine Hinweise auf überwinternde Tiere im Untersuchungsgebiet. Überwinternde Einzeltiere sind dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch revieranzeigende Männchen wurden im Untersuchungszeitraum mehrere Zwergfledermaus-Balzaktivitäten und einzelne Mückenfledermaus-Balzaktivitäten festgestellt. Die Balzaktivitäten weisen auf Männchen- oder Paarungsquartiere im direkten oder näheren Umfeld (bis 50 bis 100 m - Raum) hin.



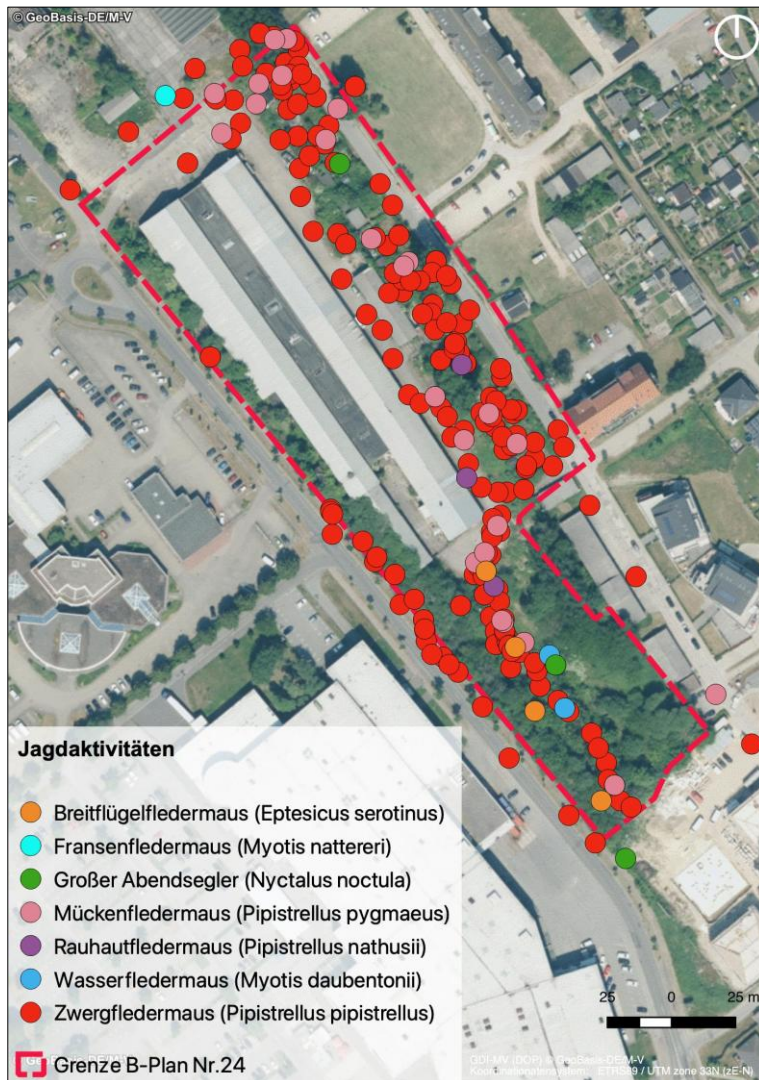


Im Untersuchungsgebiet gibt es großflächige Jagdaktivitäten mit einer starken Verdichtung im bewaldeten Südteil und der aufgelassenen Kleingartenanlage im östlichen Randbereich. Die Jagdaktivitäten im Gebiet wurden vorrangig von Zwerg- und Mückenfledermäusen sowie weiteren wenig lichtempfindlichen Arten (Abendsegler, Breitflügelfledermaus) bestimmt. Dennoch

ist auch ein vergleichsweise höherer Anteil lichtempfindlicher Arten (Fransenfledermaus, Wasserfledermaus) in den Monaten August und September im Gebiet präsent.

Flugstraßen im herkömmlichen Sinne konnten im Untersuchungsgebiet nicht ermittelt werden. Diese befinden sich vielfach im direkten Umfeld größerer Quartiere und werden von den Tieren der Quartiergemeinschaft genutzt, um Jagdgebiete strukturgebunden zu erreichen, sofern Quartier und Jagdgebiet örtlich getrennt liegen.

Alle zum Teil schon früh festgestellten Aktivitäten waren nicht gerichtet, sondern entsprachen bereits Jagd- und Suchflügen und wurden damit als Jagdflüge eingeordnet.



**Abbildung 12:** Darstellung der erfassten Gesamtjagdaktivitäten (alle Arten) und der ermittelten Kontakte (artweise) (Quelle: Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2022)

Mögliche Auswirkungen für Fledermäuse, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen können (vgl. Kap. 5.3.4):

- Zerstörung von Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren im Rahmen von Abbruch- und Baumfällarbeiten
- direkte Tötung durch Gewalteinwirkung bei Zerstörung von Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren im Rahmen von Abbruch- und Baumfällarbeiten
- Beeinträchtigung von Jagdgebieten durch vorhabenbedingte Beleuchtungsanlagen

Zum Ausschluss und zur Minderung ggf. eintretender Verbotstatbestände sind spezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 5.3.4).

### 5.3.1.3 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch leerstehende Gebäude, Gebäudereste, Gartenlauben, Brachflächen sowie einen von Schutt und Gebäuderesten durchsetztem jungen Sukzessionswald geprägt.

Das Plangebiet macht einen sehr ungeordneten Eindruck und stellt aktuell einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der Planung behoben wird. Das Ortsbild erfährt eine deutliche Aufwertung.



Blick auf die Halle des ehemaligen LIW (Mitte) und die aufgelassenen Kleingärten (links).



Von Gehölzsukzession geprägter ehemaliger Lagerplatz im Süden

**Abbildung 13:** Eindrücke aus dem B-Plangebiet (Fotos: T. Frase)

### 5.3.1.4 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Gebiet hat aktuell für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung, da es weder zum Zwecke des Wohnens noch für die Erholung genutzt werden kann. Es ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Durch die Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, sind keine Beeinträchtigungen, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Vielmehr wird zusätzlicher Wohnraum mit einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung erfolgt eine Altlastensanierung, so dass Risiken abgebaut werden.

### 5.3.1.5 Kultur- und Sachgüter

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich keine bekannten Bodendenkmale innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24. Auch weitere Kultur- und Sachgüter sowie Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

### 5.3.2 Biotopschutz

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig. Im Plangebiet sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.



### 5.3.3 Baum- und Alleenschutz

§ 18 des NatSchAG M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldflächen unter gesetzlichem Schutz.

Im Jahr 2022 erfolgte eine Erfassung der gesetzlich geschützten Bäume. Insgesamt wurden 45 Bäume erfasst (vgl. ausführlich BSTF 2022a). Davon unterliegen nur vier Bäume dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Bei einem Baum (Nr. 5) war das Schutzkriterium (Stammumfang von 100 cm) zum Kartierzeitpunkt noch nicht erreicht, es wird aber voraussichtlich bis zur Umsetzung des B-Plans eintreten. Acht Bäume unterliegen keinem Schutz, da sie Obstbäume sind bzw. es sich um Pappeln im Innenbereich handelt. 32 weitere Bäume befinden sich innerhalb eines Gehölzbestandes, welcher als Wald im Sinne § 2 LWaldG anzusprechen ist und unterliegen daher ebenfalls nicht dem Einzelbaumschutz. Für den Bereich wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. In Abbildung 14 sind die Ergebnisse der Baumerfassung zusammengestellt.

**Tabelle 4:** Gesamtartenliste der Bäume mit einem Stammumfang  $\geq 95$  cm in 130 cm Höhe (BSTF 2022a)

Nr.	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Begründung
1	Weide	121	§ 18	steht in Siedlungsgehölz
2	Weide	113	§ 18	steht in Siedlungsgehölz
3	Weide	114	§ 18	steht in Siedlungsgehölz
4	Weide	125	§ 18	steht in Siedlungsgehölz
5	Weide	98	unklar	erreicht voraussichtlich 100 cm bis zur Fällung
6	Weide	106	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
7	Traubenkirsche	100	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
8	Traubenkirsche	98	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
9	Traubenkirsche	107	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
10	Traubenkirsche	106	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
11	Traubenkirsche	98	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
12	Weide	184	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
13	Weide	137	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
14	Traubenkirsche	98	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
15	Weide	96	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
16	Weide	100	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
17	Esche	108	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
18	Weide	137	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
19	Traubenkirsche	101	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
20	Traubenkirsche	100	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
21	Weide	101	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
22	Weide	152	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
23	Traubenkirsche	105	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
24	Traubenkirsche	96	-	Punkt 5 NatSchAG M-V

Nr.	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Begründung
25	Traubenkirsche	108	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
26	Spitz-Ahorn	134	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
27	Weide	161	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
28	Weide	135	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
29	Weide	228	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
30	Weide	105	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
31	Traubenkirsche	116	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
32	Traubenkirsche	122	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
33	Traubenkirsche	97	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
34	Hänge-Birke	113	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
35	Weide	177	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
36	Weide	123	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
37	Hänge-Birke	111	-	Punkt 5 NatSchAG M-V
38	Hybrid-Pappel	273	-	Punkt 3 NatSchAG M-V
39	Hybrid-Pappel	211	-	Punkt 3 NatSchAG M-V
40	Hybrid-Pappel	183	-	Punkt 3 NatSchAG M-V
41	Hybrid-Pappel	254	-	Punkt 3 NatSchAG M-V
42	Obst	115	-	Punkt 2 NatSchAG M-V
43	Hybrid-Pappel	401	-	Punkt 3 NatSchAG M-V
44	Obst	117	-	Punkt 2 NatSchAG M-V
45	Hybrid-Pappel	421	-	Punkt 3 NatSchAG M-V



**Abbildung 14:** Erfasste Einzelbäume im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2022a).

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans gehen fünf geschützte Einzelbäume (Weiden) verloren, welche entsprechend ihres Stammumfanges (< 150 cm, vgl. Tabelle 4) gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen sind. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzungen erfolgen im B-Plangebiet. Durch das Pflanzgebot parallel zur Straßenverkehrsfläche des Boddenwegs im WA 1 (s. textliche Festsetzung 5.3, vgl. Kap. 4.5) stehen hierfür mindestens 14 Standorte zur Verfügung.

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Baumreihen und Alleen vorhanden.

#### 5.3.4 Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

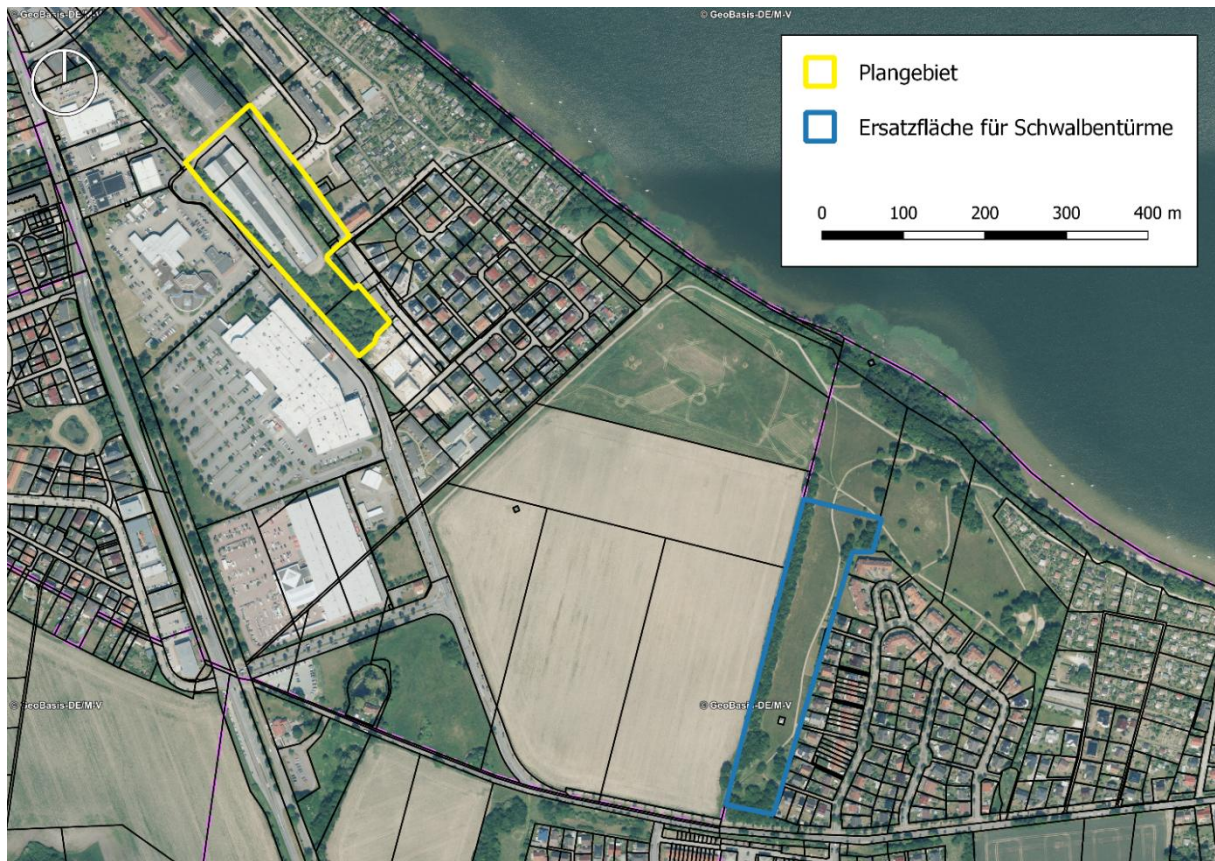
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (BSTF 2022c). Als Grundlage erfolgten in den Jahren 2021/2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (vgl. Kap. 5.3.1.2). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor Beginn der Abbruch- und Rodungsarbeiten durchzuführen und werden als Hinweise in den B-Plan übernommen:

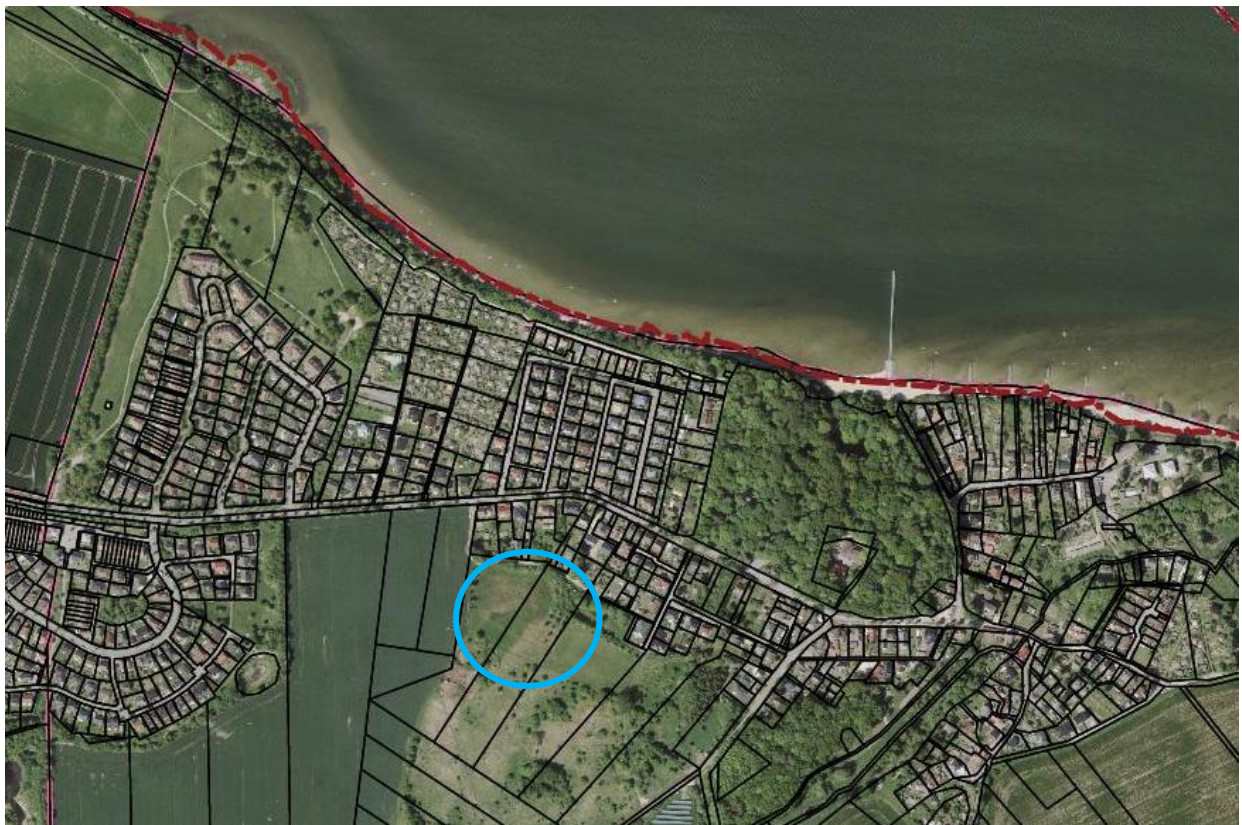
- Installation von 16 Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzen vor dem Abbruch der Quartiere Q1 und Q2 (vgl. Abbildung 11 in Kap. 5.3.1.2)
- Installation von min. 30 Fledermauskästen in unbeleuchteten Gehölzen in der Umgebung des Plangebiets vor dem Abbruch des Quartieres Q3 (vgl. Abbildung 11 in Kap. 5.3.1.2)
- Installation von zwei Schwalbentürmen mit mind. 94 Nisthilfen auf Flächen im städtischen Eigentum im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben. Die genauen Standorte sind rechtzeitig vor Abbruch der Halle durch den Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Halle abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme). Die Annahme der Nisthilfen wird durch eine Ökologische Baubegleitung überprüft. Ggf. sind weitere Nisthilfen zu installieren.
- Installation von insgesamt 6 Nistkästen aus Holzbeton (4 für Höhlenbrüter und 2 für Halbhöhlenbrüter) in einem Gehölzbestand im Umfeld des Plangebiets.
- Installation von insgesamt 28 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton (6 für die Art Hausrotschwanz und 22 für die Art Haussperling) an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld.

Die Brutplatzverluste der gebäudebrütenden Art Mehlschwalbe sollen im Verhältnis 1:2 (Verlust zu Ersatz) ersetzt werden, sodass mindestens 94 Nisthilfen neu zu schaffen sind. Diese sollen im räumlichen Zusammenhang mit den bisherigen Brutplätzen geschaffen werden. Mögliche Standorte sind innerhalb des städtischen Flurstücks 57/29 westlich der Bebauung des B-Plans Nr. 5 oder innerhalb weiterer Flurstücke im städtischen Eigentum, z. B. im extensiven Grünland am Ortsrand von Devin, Flurstücke 272/2, 271/23 (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16). Die genauen Standorte sind rechtzeitig vor Abbruch der Halle durch den Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Halle des ehem. LIW abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme). Die Annahme der Nisthilfen wird durch eine Ökologische Baubegleitung überprüft. Sofern die Annahme der angebrachten Nisthilfen nicht mindestens 30 % beträgt, werden weitere Schwalbentürme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde installiert. Mögliche Standorte für Schwalbentürme sind in Abbildung 15 und Abbildung 16 gekennzeichnet.





**Abbildung 15:** Lage des möglichen Standorts für die Ersatzbrutstätten der Mehlschwalbe zum Plangebiet (BSTF 2022c)



**Abbildung 16:** Lage eines weiteren möglichen Standortes am Ortsrand von Devin



Als Alternative zu der erforderlichen Anbringung der Vielzahl an Fledermauskästen wird derzeit geprüft, ob Ersatzquartiere für Fledermäuse innerhalb eines noch zu entwickelnden „Artenschutzhauses“ am Bahnweg (ehem. Werkküche der Reichsbahn) geschaffen werden können. Beispielsweise wäre durch ein Zumauern der Fenster mit Hohlblockbausteinen sowohl eine Sicherung des derzeit durch Vandalismus gefährdeten Gebäudes als auch die Schaffung von Sommer- und Zwischenquartieren für Fledermäuse möglich. Auch der mehrstöckige Keller, indem bereits Fledermausersatzmaßnahmen umgesetzt wurden, bietet voraussichtlich noch Potenziale für weitere Quartiere. Voraussetzung ist, dass der Außenbereich unbeleuchtet bleibt (Dunkelkorridor).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den B-Plan übernommen:

- Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Rodung der Gehölze und den Abbruch der Gebäude betreut und diese im Vorfeld auf Besatz mit Fledermäusen kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten in dem Bereich eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumrodung und Gebäudeabriss sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlene Vermeidungsmaßnahme zur fledermausverträglichen Beschränkung der Außenbeleuchtung entspricht der bereits im gesamten Stadtgebiet einheitlich gehandhabten Praxis. Da die Planung von der Stadtverwaltung freizugeben ist, erübrigt sich somit ein Hinweis zur fledermausverträglichen Ausgestaltung im B-Plan.

Die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sollte nach Empfehlung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ebenfalls fledermausverträglich gestaltet werden. Weiterhin sollten die im B-Plangebiet errichteten Gebäude mit einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung errichtet werden (Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022). Eine verpflichtende Vorgabe zur Beleuchtung und Fenstergestaltung für private Grundstücke wäre jedoch ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Baufreiheit und kann daher nicht als Hinweis in den B-Plan übernommen werden. Hinsichtlich des privaten Bauens gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 16b ff. LBauO M-V).

### **5.3.5 Wald**

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes stockt eine Neuwaldfläche in einem Umfang von 0,62 ha, welche fast vollständig überplant wird. Ein Teilbereich der Neuwaldfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> liegt außerhalb des B-Plangebiets.

Eine im Jahr 2019 durchgeführte Gehölzbestandsbegutachtung (Gernot Hübner 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Wald um einen typischen sukzessiv entstandenen Pioniergehölzbestand handelt, welcher durch Auflösen von Gewerbeflächen in den 1990er Jahren entstanden ist. Die aktuelle Vegetationsausprägung zeigt bereits den Übergang vom Pioniergehölzbestand (Birke, Weidenarten, Pappelarten, Brombeere) zum Dauergehölzbestand, der von vereinzelten Vorkommen an Esche, Vogelkirsche und Bergahorn geprägt ist. Besonders bei allen randständigen Gehölzen war aufgrund des Vitalitätszustandes bzw. aufgrund der einseitigen Bekronung durch Randständigkeit die Verkehrssicherheit zum Zeitpunkt der Begehung nicht gegeben.

Die Waldfläche hat keine Bedeutung für die Erholung sowie den Küstenschutz (vgl. Kap. 4.6). Das Gelände ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eingezäunt und es gibt in dem Areal

keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z. B. Bänke. Walderhalt und Siedlungsentwicklung wurden umfangreich miteinander abgewogen (vgl. Kap. 4.6). Dabei war im spezifischen Fall angesichts des Abriss- und Sanierungserfordernisses (Gebäudeabriss und Altlastenbeseitigung), das in jedem Fall die Entfernung eines Großteils des Gehölzaufwuchses erfordert, der Siedlungsentwicklung der Vorrang einzuräumen.

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung in einem Umfang von 0,62 ha vorgesehen. Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadt eigenes Waldkonto auf Ummanz erbracht.

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 hat das Forstamt Schuenhagen eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und somit, bei gleichzeitigem Vorliegen des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde, die Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

#### **5.4 Auswirkungen auf / durch 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. Das Plangebiet liegt außerhalb der Achtungsbereiche der Störfallbetriebe.

### **6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Die Planrealisierung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die beiden neben dem Boddenweg (Flurstück 1/59) im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 1/57 und 1/58 konnte zwischenzeitlich durch Flächenverkauf an den Vorhabenträger übertragen werden.

Die Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließung wird die Hansestadt Stralsund mit dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag regeln. In diesem Vertrag wird ebenfalls der Zeitrahmen für die Realisierung vereinbart. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 abzuschließen.

### **7 Verfahrensablauf**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| – Aufstellungsbeschluss  | 22.04.2021          |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit                                     | 03.03. – 21.03.2022 |
| – Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 15.02. – 21.03.2022 |
| – Öffentliche Auslegung  | 24.07. – 26.08.2024 |
| – 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange    | 17.07.2024          |
| – Satzungsbeschluss, Rechtskraft   | .....               |

### **8 Quellenverzeichnis**

#### **8.1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

## 8.2 Fachgrundlagen

Bast, H.-D. (1991): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns, 1. Fassung, Dez. 1991. Hrsg: Die Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

Labes, R.; Eichstädt, W.; Labes, S.; Grimmberger, E.; Ruthenberg, H. & Labes, H. (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M-V. Umweltministerium des Landes M-V. - Schwerin, 1-32.

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2016): Waldfunktionenkartierung. Schwerin. [https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst\\_wfk\\_wms](https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst_wfk_wms).

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Waldfunktionenkartierung Mecklenburg-Vorpommern, Erläuterungsband. Stand 12/2017. Malchin.

LFA Fledermausschutz Mecklenburg-Vorpommern (NABU): <https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/mueckenfledermaus.52.0.html>, letzter Zugriff: 23.05.2022

LUNG MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2013): FFH-Bericht für Arten in M-V gemäß Artikel 11 für Anhang II-, IV- und V-Arten in Mecklenburg-Vorpommern (2007-2012).

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/) (letzter Zugriff: 06.08.2021).

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Jahresbericht zur Luftgüte 2022. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow. [https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb\\_2022.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb_2022.pdf)

Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

Ryslavy, T., H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13 - 112.

Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage.

Vökler, F., Heinze, B, Sellin, D & Zimmermann, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung, Stand Juli 2014.

### 8.3 Gutachten

Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH: „Hansestadt Stralsund, Boddenweg 2, ehem. LIW-Gelände, Orientierende Untersuchung“ vom 05.08.2011, im Auftrag der Hansestadt Stralsund, Amt für Ordnung und Bau, Abt. Umweltschutz

BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2022a): Kartierbericht Biotope und geschützte Bäume für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg" Hansestadt Stralsund, im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG

BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2022b): Kartierbericht Brutvögel und Reptilien für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg" Hansestadt Stralsund, im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG

BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2022c): Artenschutzfachbeitrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg" Hansestadt Stralsund, im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG

Gernot Hübner-Landschaftsarchitekt (2019): Gehölzbestandsbegutachtung für einen waldartigen Gehölzbestand Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstücke 16/2 und 2/5 (teilweise), im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH. Co. KG

Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Stralsund für das „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ vom 15. Mai 2025, im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co.KG

Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz Rostock (2022): Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg", Hansestadt Stralsund, Fledermauskartierung, Mai 2021 bis März 2022, Bericht, im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG

Hansestadt Stralsund, den ..... 31. JULI 2025

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER

  
Dr.-Ing. Alexander Badrow

