



Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerigelände Andershof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Wohnungsbaustandortes vorrangig für den individuellen Eigenheimbau sowie für kleinteiligen Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um dem bestehenden Bedarf nach diesen Baugrundstücken zu entsprechen.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache der ehemaligen Gärtnerei in städtebaulich integrierter Lage wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme von freiem Landschaftsraum am Stadtrand geleistet sowie eine höhere Auslastung bestehender Infrastrukturen gesichert.

Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerigelände Andershof“ wurde am 18.11.1993 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.11.1993 bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planfassung vom 01.12.1994 fand in Form eines öffentlichen Aushangs der Planunterlagen im Dezember 1994 statt.

Mit der Projektübernahme durch die Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern (LGE) GmbH im Jahr 2012 war eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes verbunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur neuen Planfassung vom April 2013 wurde durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen vom 14.05. bis zum 31.05.2013 durchgeführt.

In diesem Beteiligungsverfahren gab es von den Bürgern Hinweise und Anregungen zu folgenden relevanten Belangen:

- „Bungalow“-Haustyp mit Zeltdach zulassen
- Empfehlung, die Pappelreihe an der Bahn zu fällen wegen erheblicher Verschattung
- Regenwasserableitung von den Bestandsgrundstücken an der Straße „Alte Gärtnerei“ berücksichtigen
- Straßenzustand der „Alten Gärtnerei“ wäre gut und nicht veränderungsbedürftig
- bisherige Stichstraße „Alte Gärtnerei“ nicht in eine Durchgangsstraße ändern
- Höhenangleichung zum Grundstück Andershofer Ufer 30 vornehmen
- die an das Wohngrundstück Andershofer Ufer 30 heranrückende Neubebauung möglichst auf nur ein Vollgeschoss begrenzen
- Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen der Flurstücke 194 und 195 über das Gelände der ehem. Gärtnerei bei der Erschließungsplanung berücksichtigen

- während der Bauarbeiten temporär einen Schutzwall zum Schutz des Wohngrundstücks Andershofer Ufer 30 vor Oberflächenwasser aus dem Erschließungsgebiet aufschütten
- Hinweis auf Bodenverunreinigung des Areals mit Glasbruch durch den unsachgemäßen Abriss der Gewächshäuser
- Prüfung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Ahornstraße/ Greifswalder Chaussee durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohngebietes vornehmen; Vorschlag für Kreuzungsausbaue als Kreisverkehr.

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 12.01.1995 zur ersten Planfassung vom 01.12.1994 beteiligt worden.

Nach der Projektübernahme durch die LGE 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.05.2013 und 23.10.2014 um Stellungnahme zur neuen Planfassung vom April 2013 und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern:

- Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof
- geplante Regenwasserableitung in den Andershofer Teich darf zu keiner nachteiligen Änderung des Gewässerzustandes führen
- Bedenken wegen des Heranplanens der Wohnnutzung an die Bahntrasse

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

- Hinweise zur erforderlichen Lärmschutzanlage und zur gutachterlichen Prüfung der Erschütterungsauswirkungen des angrenzenden Bahnbetriebs

Bergamt Stralsund:

- Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Stralsund“

Forstamt Schuenhagen:

- im Plangebiet wurden drei zu berücksichtigende Waldflächen i.S. Landeswaldgesetz M-V identifiziert

Landkreis Vorpommern-Rügen:

Bauplanungsrecht

- geplanten Gebietscharakter hinsichtlich der Kriterien für ein allgemeines und ein reines Wohngebiet nochmals prüfen und erläutern
- Ergänzung von Aussagen zur erwarteten Mehrbelastung der Ahornstraße durch den hinzutretenden KFZ-Verkehr aus dem B-Plan

Wasserwirtschaft

- in der Trinkwasserschutzzone III dürfen die Fahr- und Gehbahnen nicht gelaugt oder mit Salz behandelt werden

Naturschutz

- das Regenwasserreinigungsbecken im 50-m-Gewässerschutzstreifen des Andershofer Teiches wurde als hier nicht zwingend erforderlich eingeschätzt
- Ufergehölz des Andershofer Teiches ist ein gesetzlich geschütztes Biotop; Eingriffe deshalb unzulässig
- Festsetzungen zum Schutz der Eichenreihe am Südrand des Plangebietes konkretisieren und an die geltenden Vorschriften zum Baumschutz anpassen

- Hinweise zu Biotopkartierung, Artenschutzfachbeitrag, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Forderung einer artenschutzrechtlichen Nachkartierung
- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft
- geplantes Regelprofil der Straße „Alten Gärtnerei“ wäre für das Müllfahrzeug nicht auskömmlich; Vorschläge: breiterer Straßenquerschnitt, Einbahnstraßenregelung oder eine Sammelfläche zum Aufstellen der Müllbehälter

DB Service Immobilien GmbH:

- Hinweis auf den notwendigen Schutz der geplanten Wohnnutzung vor dem Bahnlärm der angrenzenden Trasse; DB hat diesbezüglich keinen Handlungsbedarf

Naturschutzbund Deutschland (NABU):

- Ablehnung des Regenwasserreinigungsbeckens im gesetzlichen Gewässerschutzstreifen des Andershofer Teiches
- Hinweise zu Biotopkartierung, Artenschutzfachbeitrag, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Forderung einer artenschutzrechtlichen Nachkartierung

Landesanglerverband M-V (Pächter des Andershofer Teichs):

- Beeinträchtigungen der Wassergüte und der aquatischen Flora und Fauna vermeiden.

2.4 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 14.11.1996 wurde der Planentwurf vom August 1996 gebilligt. Nach dem Rückzug des damaligen Investors wurde die öffentliche Auslegung nicht mehr durchgeführt.

Die mit der LGE abgestimmte neue Entwurfsfassung vom September 2015 wurde von der Bürgerschaft mit Beschluss vom 10.12.2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Entwurfsunterlagen lagen vom 11.01. bis 12.02.2016 öffentlich aus. Die umweltbezogenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung wurden ebenfalls ausgelegt:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- Landesforst M-V/ Forstamt Schuenhagen
- Landkreis Vorpommern-Rügen.

Folgende umweltrelevante Informationen waren während der Auslegungszeit einsehbar:

- Umweltbericht (Begründung, Teil II) mit Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Pflanzen, Tiere, Mensch, Kultur- und Sachgüter und ihren Wechselwirkungen
- Grünordnungsplanung mit Biotopkartierung, Bestandsanalyse von Natur und Landschaft, Eingriffswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen, Ermittlung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Grünordnung
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und Kartierberichte
- Baugrunduntersuchungen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen
- Schallimmissionsprognosen der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr und durch den planbezogenen KFZ-Verkehr auf der Ahornstraße

- Erschütterungstechnische Prognose zu den Auswirkungen des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald auf das Plangebiet.

Während der Auslegung äußerten Bürger sich zu folgenden relevanten Belangen:

- Natur- und Artenschutz
- befürchtete Beeinträchtigungen durch den geplanten durchgehenden Verlauf der Straße „Alte Gärtnerei“, insbesondere eine störende hohe zusätzliche Verkehrsbelastung und „Schleichverkehre“
- es wäre kein Ausbauerfordernis für die Straße „Alte Gärtnerei“ erkennbar
- Straße „Alte Gärtnerei“ nicht in eine Durchgangsstraße ändern; andernfalls Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen
- befürchtete Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke am Tannenhain durch Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet infolge von Geländeregulierungen
- bezüglich des Bestandsgrundstücks Andershofer Ufer 30 wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erneuert, insbesondere hinsichtlich einer befürchteten bedrängenden Wirkung der heranrückenden Neubebauung und der Berücksichtigung der Bestandsleitungen
- erneute Anregung zum Kreuzungsausbau Ahornstraße/ Greifswalder Chaussee als Kreisverkehr; andernfalls zweite Verkehrsanbindung des Plangebietes über die Straße „Alte Gärtnerei“ sichern.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten folgende wesentliche planungsrelevante Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom September 2015:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern:

- aus Vorsorgegründen wurden Festlegungen zum Schutz vor Erschütterungen durch den Bahnbetrieb empfohlen

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

- eine höhere Lärmschutzwand wurde angeregt, da diese mehr Schutzfälle löst trotz Mehrkosten
- textliche Festsetzung zur Höhe der Lärmschutzwand aufnehmen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien- Region Ost:

- Hinweis zur notwendigen Entwidmung des von der Planung betroffenen bahneigenen Flurstücks 109 der Flur 1 Gemarkung Andershof

Forstamt Schuenhagen:

- Flächenangaben zu den betroffenen Waldflächen i.S. Landeswaldgesetz M-V
- Erteilen der Waldumwandlungserklärung für die betroffenen Waldflächen
- Bestätigung der geplanten Ersatzaufforstung in der Gemeinde Zitterpenningshagen

Landkreis Vorpommern-Rügen:

Bauplanungsrecht

- Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebietes gemäß BauNVO für alle Baufelder festsetzen
- zulässigen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 1 konkretisieren
- Bezugspunkt für die Gebäudehöhen festsetzen

Naturschutz

- Inaussichtstellung der Ausnahme vom gesetzlichen Gewässerschutzstreifen des Andershofer Teichs für das Regenwasserreinigungsbecken
- Hinweise zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

- Abbuchung von den Ökokonten „Rossiner Wiese“ und „Polder 3 Bad Sülze“ vor Satzungsbeschluss vornehmen

Altlasten / Bodenschutz:

- Bestätigung, dass Altlastenproblematik unter Einbeziehung der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises abgearbeitet wurde und die Ergebnisse in den Planunterlagen festgehalten sind

Wasserwirtschaft

- in der Trinkwasserschutzzone III dürfen Fahr- und Gehbahnen nicht gelaugt oder mit Salz behandelt werden, Erdwärmennutzungen oder Grundwasserentnahmen sind unzulässig und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlagen, Geothermieanlagen) sind bei der Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen
- Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers über ein Regenwasserreinigungsbecken in den Andershofer Teich und von dort in den Graben 6

REWA GmbH:

- Ablehnung einer Sukzession auf den Böschungen des Regenwasserreinigungsbeckens
- wegen des Verbotes der Versickerung von Regenwasser in der Trinkwasserschutzzone III ist das Reinigungsbecken mit einer Folie auszukleiden

NABU Nordvorpommern:

- gestalterische Erschließung im Gewässerschutzstreifen des Andershofer Teichufers mit Erholungsinfrastruktur wurde abgelehnt
- eventuelle private Schaffung von Sichtachsen durch unsachgemäße Eingriffe in das Teichufergehölz-Biotop durch Pufferpflanzung vorsorglich ausschließen
- Ausnahme vom naturschutzrechtlichen Bauverbot im gesetzlichen 50-m-Gewässerschutzstreifen für das Regenwasserreinigungsbecken wurde abgelehnt
- Lärmschutzwand sollte mit Kletterpflanzen begrünt und in Wand Durchlässe für Kleintiere angelegt werden
- Hinweise zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Hinweise zur artenschutzrechtlichen Belangen, zur Betroffenheit des Neuntöters und zum Ersatz für den Verlust von Brutstätten betroffener Brutvogelarten
- Ersatzaufforstung in Zitterpenningshagen sollte als Kompensationsflächenpool multifunktional auch für die Eingriffskompensation der Habitatverluste von Tagfaltern und Libellen angelegt werden

BUND Landesverband M-V:

- Hinweise zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Hinweise zur artenschutzrechtlichen Kartierung
- Vorschlag, nahe dem Vorhabengebiet Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Lebensstätten für Fledermäuse vorzuhalten
- Vorschlag zum Erhalt und zur extensiven Pflege der Streuobstwiese
- anstelle der Inanspruchnahme externer Ökokonten sollten Möglichkeiten für Renaturierungsflächen in der Nähe zum Verlustgebiet geprüft werden
- Aufforstungsfläche in Zitterpenningshagen sollte als Offenlandfläche und Kleingewässer für eine eingriffsnaher Kompensation genutzt werden
- anstelle in Zitterpenningshagen sollte geplante Aufforstungen auf Ackerstandorten im Gebiet realisiert werden
- Aufforstung in Zitterpenningshagen im Bereich eines schützenswertes Biotops wurde abgelehnt

Landesanglerverband M-V:

- bei der Regenwasserableitung aus dem Wohngebiet in den Andershofer Teich sollen Vorkehrungen zur Entfernung möglicher Wasserschadstoffe aus dem Regenwasser vor Einleitung in den Teich getroffen werden.

2.5 Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB zur Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Die schalltechnische Untersuchung war an die geltende Vorschrift zur Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen Schall 03 anzupassen. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Immissionsbelastung im Plangebiet geringer und für die geplante Wohnnutzung nun günstiger ausfällt. Für die Baugebiete änderte sich die Zuordnung lageabhängig vom Lärmpegelbereich (LPB) IV zum III und von LPB III zum II, was zu geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude führt.

Die neuen Berechnungsergebnisse wurden in den B-Plan übernommen und dieser entsprechend angepasst. Die nur geringfügige Änderung berührte nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung war deshalb nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 28.12.2015 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, die Untere Immissionsschutzbehörde Stralsund und die Landesgrunderwerb M-V GmbH als Grundstückseigentümerin beteiligt. Es wurden keine speziellen Hinweise oder Anregungen zur Änderung geäußert.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden spezielle Fachgutachten zu den Schallimmissionen des Bahn- und des KFZ-Verkehrs, zu den Erschütterungen durch den Bahnbetrieb, zur Situation von Natur und Landschaft, zum Artenschutz, zur Boden- und Altlastensanierung, zur äußeren Verkehrsanbindung sowie ein Energiekonzept erstellt.

Um die potentiellen Lärmimmissionen im Plangebiet beurteilen zu können, wurde vom TÜV Nord eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Beurteilung möglicher Lärmimmissionen erfolgte anhand einer Ausbreitungsrechnung auf der Grundlage von Emissionsdaten der Deutschen Bahn AG. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden im Plan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So ist zwischen der Bahntrasse und dem geplanten Wohngebiet am westlichen Rand des Plangebietes eine Lärmschutzwand vorgesehen. In den Wohngebieten sind die Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als Bemessungsgrundlage für erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden für die Erdgeschosse und Obergeschosse getrennt gekennzeichnet.

Im Ergebnis der Prüfung der Lärmauswirkungen des künftig erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Ahornstraße wurden für die Ahornstraße Beurteilungspegel von tags 55,8 dB(A) und nachts 47,1 dB(A) ermittelt. In Bezug auf den erforderlichen Lärmschutz gelten für diese Werte die Anforderungen des LPB II gemäß DIN 4909. Da bereits der B-Plan Nr. 26 „Molkerei an der Greifswalder Chaussee“ die betroffenen Bereiche an der Ahornstraße dem LPB II und teilweise sogar dem LPB III mit höheren Schallschutzanforderungen zuordnet, entstehen durch die zusätzliche Lärmbelastung keine höheren Anforderungen an den passiven Lärmschutz der vorhandenen Gebäude.

Es wurde die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereichs Ahornstraße/ Greifswalder Chaussee im Hinblick auf das künftig deutlich höhere Verkehrsaufkommen geprüft. Grundlagen waren das ermittelte derzeitige Verkehrsaufkommen im Gebiet und das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet. Nachgewiesen ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der Qualitätsstufe D gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015. Die Qualitätsstufe D gewährleistet einen stabilen Verkehrsablauf. Ein Ausbau des Kreuzungsbereiches ist deshalb nicht vorgesehen; auf der Greifswalder Chaussee erfolgt jedoch die Markierung eines Aufstellbereiches für Linksabbieger in die Ahornstraße.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Fahrbeziehungen in das und aus dem Wohngebiet soll nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der Wohnbebauung eine Verkehrserhebung im Einmündungsbereich Ahornstraße durchgeführt werden.

Da die Straße „Alte Gärtnerei“ künftig als durchgehende Straße eingerichtet werden soll, erfolgte die Prüfung der sich daraus ergebenden Auswirkungen anhand des geschätzten zu erwartenden KFZ-Verkehrsaufkommens, das mit künftig ca. 650 KFZ-Fahrten am Tag beziffert wird. Die stärkste Fahrbeziehung aus dem Gebiet besteht in Richtung Altstadt. Bei einem Ansatz, dass deshalb nur ca. 25 % der Fahrzeuge über die Straße „Alte Gärtnerei“ in Richtung Süden fahren, ergeben sich für den Tag ca. 160 Fahrzeuge bzw. ca. 16 KFZ/h in der Hauptverkehrszeit. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Wohngebiet kann für die anliegenden Grundstücke nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch würde diese nur sehr gering sein. Zur Minimierung bzw. Vermeidung wird für die Straße ein lärmindernder Oberflächenbelag empfohlen.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Ermittlung der Lärmauswirkung die derzeit zulässige Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h unterstellt. Die „Alte Gärtnerei“ soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich beschildert werden, in dem nur 7 km/h zugelassen sind. Die reduzierte Fahrgeschwindigkeit wird zu einer geringeren Lärmbelastung führen als ermittelt.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Fahrbeziehungen in das und aus dem Wohngebiet ist geplant, nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der Wohnbebauung eine Verkehrserhebung auch im Bereich der „Alten Gärtnerei“ durchzuführen.

Gemäß der "Erschütterungstechnischen Prognose zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Stralsund „Wohngebiet Gärtnereigelände Andershof“ in 18439 Stralsund", kann davon ausgegangen werden, dass die Forderungen der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, eingehalten werden. Bei der Planung der Gebäude vor allem in den bahnnahen ersten beiden Baureihen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Resonanzüberhöhung des Gebäudes für die eingetragenen Erschütterungen gering gehalten wird. Dies sollte z.B. bei der Gestaltung der Treppen und beim Deckenaufbau beachtet werden. Diese gutachterliche Empfehlung wurde als Hinweis für Planer und Bauherren in den Textteil des B-Plans aufgenommen.

Für die Planung wurde der „Fachbeitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen des städtebaulichen Konzepts B-Plan 32 Gärtnereigelände Andershof“ von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Stand 08.10.2015, erstellt. Dieser untersuchte die zentrale Versorgung des Gebietes mit erneuerbaren Energien unter wirtschaftlichen und ökonomischen Aspekten und leitete daraus Empfehlungen für den Bebauungsplan ab.

Die Bewertung der Nutzungsparameter des geplanten Wohngebietes ergab, dass eine zentrale Versorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Zudem steht ein fachkompetenter Betreiber für eine solche Anlage derzeit nicht zur Verfügung. Deshalb wurde dieser Ansatz im B-Plan nicht weiter verfolgt.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden ein Umweltbericht und eine Grünordnungsplanung erstellt. Der Grünordnungsplan

ermittelte und bewertete als Fachplanung zum B-Plan im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung die vorhabenbezogenen Betroffenheiten des Naturhaushalts auf Grundlage anerkannter Methodenstandards und fachgutachtlicher Aussagen. Die Bewertung der Biotopstrukturen basiert auf einer Biotoptypenkartierung gemäß „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V als anerkanntem Methodenstandard.

Bestandaufnahme und Biotopflächenkartierung im Plangebiet erfolgten 2011 und 2013. Die Beurteilung des Biotopbestands basiert auf dem Zustand vor Durchführung von Maßnahmen zum Rückbau, zur Altlastensanierung und sonstiger vorbereitenden Maßnahmen. Die Brutvogel- und Fledermauskartierung erfolgte vor dem Rückbau von Gebäuden.

Die Brutvogelkartierung 2012 wies 64 Reviere von 29 Arten nach. Der Neuntöter, Allerweltsarten und die Gebäudebrüter wurden als naturschutzfachlich relevant eingestuft und im Artenschutzfachbeitrag (AFB) deren Betroffenheit untersucht. Durch die Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung und Beräumung (zulässig nur außerhalb der Brutzeit) können Verbotstatbestände nach dem Naturschutzrecht für Brutvögel (Gebäudebrüter und Allerweltsarten) vermieden werden.

Gleiches trifft auf die Fledermäuse zu. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt fest, dass die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt sind.

Die Aussagen des AFB sind im Grünordnungsplan wiedergegeben.

Für die Betroffenheit des Neuntötters wurde eine geeignete CEF-Maßnahme im Grünordnungsplan ergänzt. Es handelt sich um eine Gehölzpflanzung in Stralsund Devin.

Für die Betroffenheit wirbelloser Tiere wurde 2014 eine Potenzialanalyse vorgenommen. Ein Nachweis von Arten durch Kartierungen erfolgte nicht. Das Plangebiet bietet Lebensraumpotenzial für etwa 25 Libellen- und 44 Schmetterlingsarten. Die gutachtlichen Empfehlungen (u. a. Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet, extensive Grünflächengestaltung, mögliche Funktion des Regenwasserreinigungsbeckens als Lebensraum für Libellen, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung) wurden berücksichtigt durch textliche Festsetzungen zum Erhalt und zur Gestaltung von Grünstrukturen und zur Ausbildung des Regenwasserreinigungsbeckens. Faunistische Sonderfunktionen wurden durch die Wahl multifunktionaler Kompensationsmaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebiets (Ersatzaufforstung) berücksichtigt.

Die Kompensationsmöglichkeiten im Plangebiet sind sehr begrenzt. Deshalb sind auch externe Kompensationsmaßnahmen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum gemäß Naturschutzrecht erforderlich. Zugriffen wird auf die großflächigen Maßnahmen in den Ökokonten „Rossiner Wiese“ und „Polder 3 Bad Sülze“. Der Erschließungsträger, die Landesgrunderwerb M-V GmbH, hat die in den Ökokonten bereits realisierten Kompensationsflächenäquivalente in dem gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelten Umfang erworben, die Buchungsbestätigungen liegen der Stadt vor.

Der Umweltbericht legt dar, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologische Vielfalt auf Grund der relativ geringen Artenvielfalt im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Mit der Vorhabenrealisierung geht keine Beeinträchtigung von geschützten Arten einher. Der Verlust von Lebensraum von Pflanzen und Tieren und der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert.

An der Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort vorrangig für den individuellen Wohnungsbau besteht ein großes öffentliches Interesse, da alle erschlossenen B-Plangebiete mit Einfamilienhausbauparzellen im Stadtgebiet bereits ausgelastet und

anderweitige Baupotenziale kaum mehr vorhanden sind. Die Nachfrage nach diesen Baugrundstücken ist jedoch anhaltend hoch. Mit der Entwicklung der Gewerbebrache als Wohngebiet kann ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens geleistet und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Deshalb wurde das Interesse am Erhalt der im Plangebiet infolge von Sukzession entstandenen Waldflächen i.S. Landeswaldgesetz M-V zurück gestellt. Mit Schreiben vom 25.02.2016 erteilte das Forstamt Schuenhagen für den B-Plan Nr. 32 die Waldumwandlungsgenehmigung gemäß Landeswaldgesetz M-V. Dem Vorschlag der Stadt folgend beauftragt diese die erforderliche Ersatzaufforstung in Zitterpenningshagen auf städtischen Flächen. Die Ersatzaufforstung dient vorrangig der Kompensation für die Umwandlung der von der Planung betroffenen Waldflächen. Der an den Waldrändern auszubildende dreireihige Waldsaum bietet aber auch einen komplexen Lebensraum i.S. multifunktionaler Kompensationsmaßnahmen.

Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016, dass die gesamte Altlastenproblematik im Plangebiet (Sanierung der Altlastverdachtsfläche „ehemalige Schlosserei“ und Beseitigung des Glasbruch verunreinigten Bodens) im Zuge der Planung abgeschlossen wurde.

Als voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan Nr. 32 vorbereitet werden, sind die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie eine Verringerung der Oberflächenwasserversickerung durch die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelung des Bodens anzuführen.

4. Abwägungsvorgang und Ergebnis der Abwägung

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange in den Bebauungsplan übernommen und bei Erfordernis im Erschließungsvertrag mit der LGE geregelt.

Bezüglich der von den Bürgern geäußerten Bedenken zur äußeren Verkehrsanbindung des Plangebietes über die Ahornstraße wurde die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kreuzung mit der Greifswalder Chaussee in der Qualitätsstufe D nachgewiesen, so dass deshalb ein Kreuzungsausbau nicht erforderlich ist.

In Bezug auf die Betroffenheit der Grundstücke an der Ahornstraße durch die Immissionen des hinzutretenden KFZ-Verkehrs wurde der Nachweis erbracht, dass die im B-Plan Nr. 26 für diese Grundstücke festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen bereits einen ausreichenden Lärmschutz auch für die künftige Verkehrsbelastung nach der Planrealisierung bieten, so dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation ergeben.

Die geplante Öffnung der Straße „Alte Gärtnerei“ für den Durchgangsverkehr wird nach gutachterlichen Aussagen eventuell zu einer geringfügigen Überschreitung der für ein Wohngebiet zulässigen Lärmpegel führen. Dieses soll durch die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich mit einer nur geringen Fahrgeschwindigkeit (7 km/h) und den Einbau eines lärmindernden Straßenbelages deutlich reduziert bzw. vermieden werden, so dass der künftig durchgehende Straßenverlauf der „Alten Gärtnerei“ in Bezug auf den Verkehrslärm keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Anwohner erwarten lässt.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der Wohnbebauung ist geplant, zur Überprüfung der tatsächlichen Fahrbeziehungen in das und aus dem Wohngebiet eine

Verkehrserhebung im Einmündungsbereich Ahornstraße und in der Straße „Alte Gärtnerei“ durchzuführen. Bei Erfordernis sollen geeignete Maßnahmen geprüft werden.

Den Bedenken bezüglich eines Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet auf angrenzende Wohngrundstücke am Tannenhain und am Andershofer Ufer wird durch die Vergrößerung von Bauabständen und durch geeignete Regelungen im Erschließungsvertrag mit der LGE Rechnung getragen. Dieser regelt das temporäre Anlegen eines Schutzwalls vor Regenwassereintrag und die Vermeidung von nachteiligen Geländeregulierungen während der Bauzeit und auf den künftigen Freiflächen.

Dem Bau des geplanten Regenwasserreinigungsbeckens im gesetzlichen Gewässerschutzstreifen des Andershofer Teichs und der Anordnung der Ablaufmulde im Uferbereich (Biotop) wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt und die dafür notwendigen Ausnahmegenehmigungen erteilt. Eine Festsetzung im B-Plan regelt die Ausbildung der Reinigungsanlage.

Die Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und die Zustimmung der Forstbehörde zum Bau des Regenwasserreinigungsbeckens im gesetzlichen Waldabstand wurden ebenfalls erteilt.

Für den Schutz vor dem Bahnlärm standen vier Varianten für die Höhe der erforderlichen Lärmschutzwand zur Diskussion. Nach Abwägung der städtebaulichen Belange des Siedlungsbildes, der Wirtschaftlichkeit für den Bau und die Unterhaltung der Anlage sowie der Anzahl der lösbaren Schutzfälle wurde die Variante mit einer Wandhöhe zwischen 3,6 und 4,0 m festgesetzt. Diese sichert, dass in allen Erdgeschoss und Außenwohnbereichen tags der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) eingehalten und unterschritten wird. Um die Betroffenheit der Obergeschosse zu verringern, begrenzt sich die Geschossigkeit in den bahn nahen Baugebieten WA5 und WA6 auf nur ein Geschoss. In den anderen Baugebieten wird tags der Orientierungswert auch in den Obergeschossen eingehalten.

Aufgrund der Lärmbelastung in den Nachtstunden sind im gesamten Plangebiet an den Wohngebäuden Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz durchzuführen, um den höheren Schutzanspruch im Nachtzeitraum zu gewährleisten. Deshalb setzt der B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude fest (lärmgünstige Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz an den Außenbauteilen, schallgedämmte Lüftung).

Die auf der Basis der Beurteilungspegel ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) als Bemessungsgrundlage für die Schallschutzmaßnahmen sind getrennt für Erdgeschoss und Obergeschoss ausgewiesen. Die Baugebiete liegen im LPB II und LPB III, in denen keine signifikant erhöhten Anforderungen an die Gebäudeausbildung bestehen, da durch die Einhaltung der aktuellen Wärmeschutzverordnung im Wesentlichen auch die Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes gem. LPB I bis III gewährleistet ist. Mit den Planfestsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet gesichert.

Der Anregung des Landkreises zur Änderung des Katalogs der zulässigen baulichen Nutzungen in den Baugebieten wurde nicht gefolgt. Mit den getroffenen Festsetzungen, die die in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen oder auf die tägliche Bedarfsdeckung begrenzten Nutzungen in den Wohngebieten ohne Einschränkungen zulassen, wird der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Die Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe wurden ergänzt.

Die sich aus der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone II und III der Wasserfassung Andershof ergebenden Verbote und Beschränkungen für Anlagen und Nutzungen wurden im Text, Planteil B, als nachrichtliche Übernahme ergänzt.

Den Befürchtungen des NABU in Bezug auf eine mögliche Überbeanspruchung des gesetzlich geschützten Uferstreifens durch private und öffentliche Nutzungen wird nicht geteilt. Der künftig öffentlich zugängliche Uferbereich soll als öffentliche Grünfläche naturnah gestaltet und extensiv gepflegt werden. Die Streuobstwiese ist zum Erhalt festgesetzt. Damit wird dem öffentlichen Interesse der Bewohner an der Versorgung mit wohnungsnahen Frei- und Naherholungsräumen Rechnung getragen.

Der Ablehnung des Regenwasserreinigungsbeckens im 50 m- Gewässerschutzstreifen wird nicht gefolgt. Die notwendigen naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen für den Bau und Betrieb dieser Erschließungsanlage liegen vor.

Den Hinweisen des NABU zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und zur artenschutzrechtlichen Bestandserhebung wurde größtenteils gefolgt durch Berücksichtigung aller versiegelbaren Flächen in der Bilanzierung, Erhalt der Eichenreihe am südlichen Plangebietsrand als Lebensraum und die Ergänzung einer CEF-Maßnahme für die Betroffenheit des Neuntöters.

Die Empfehlung zur Begrünung der Lärmschutzwand (LSW) soll durch eine entsprechende bauliche Ausbildung umgesetzt werden. Auf den Einbau von Durchlässen für Kleintiere wird aus konstruktiven Gründen jedoch verzichtet. Auch kann dafür kein natur- und artenschutzrechtliches Erfordernis gesehen werden. Zudem bildet die Planstraße B hinter der LSW ein Gefährdungspotenzial für Kleintiere. Die LSW leitet die Tiere in Richtung Norden zum Uferbereich des Andershofer Teichs, was sich positiv auf die Kleintierpopulation auswirken soll.

Für die Erstaufforstungsfläche in Zitterpenningshagen liegt die Waldrechtliche Genehmigung des Forstamtes Schuenhagen vor. Diese enthält auch Vorgaben zur Qualität der Ersatzaufforstung. Die genehmigte Ersatzaufforstung dient vorrangig dem Ausgleich für die von der Planung betroffenen Waldflächen. Die vom NABU angeregte multifunktionale Kompensations-Beanspruchung der Ersatzaufforstung kann durch das Anlegen eines dreireihigen Waldsaums teilweise realisiert werden.

Vorstehende Ausführungen gelten ebenfalls für den BUND, der die Stellungnahme des NABU inhaltlich mitträgt.

Der Vorschlag des BUND, nahe dem Plangebiet Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Lebensstätten für Fledermäuse zu errichten und zu unterhalten, wird nicht umgesetzt, da gemäß Artenschutzfachbeitrag dazu kein Erfordernis besteht.

Dem empfohlenen Erhalt zuzüglich extensiver Pflege der Streuobstwiese wird durch eine entsprechende Regelung im B-Plan gefolgt. Der empfohlene Ersatz bei Abgang einzelner Bäume wird in das Ermessen der Stadt als künftige Eigentümerin der Fläche gestellt.

Der Vorschlag des BUND, anstelle der externen Kompensationsmaßnahme in den Ökokonten „Rossiner Wiese“ und „Polder 3 Bad Sülze“ Renaturierungsflächen in größerer räumlichen Nähe zum Plangebiet zu entwickeln, kann nicht berücksichtigt werden. Die Alternativprüfung hatte ergeben, dass im Stralsunder Stadtgebiet und im Umfeld von Stralsund derzeit keine geeigneten Ausgleichsflächen verfügbar sind. Das Naturschutzrecht lässt es zu, dass Kompensationsmaßnahmen im gesamten Naturraum durchgeführt werden dürfen, in dem der Eingriffsort liegt. Deshalb werden die bereits realisierten Ökokonten in Anspruch genommen.

Für die Aufforstungsfläche in Zitterpenningshagen lag bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung vor. Das Forstamt Schuenhagen erteilte inzwischen die Genehmigung zur Waldumwandlung und beauftragte die Durchführung der Ersatzaufforstung in Zitterpenningshagen auf städtischen Flächen in vorgegebener Größenordnung.

Das Kompensationskonzept zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangebietes über die anerkannten Ökokonten „Rossiner Wiese“ und „Polder 3 Bad Sülze“ sowie die Ersatzaufforstung in Zitterpenningshagen wurde von den zuständigen Fachbehörden bestätigt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierenden, teilweise erheblichen Umweltauswirkungen auf die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen trifft der B-Plan folgende wesentliche Festlegungen und Festsetzungen:

- Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten
- Erhalt der geschützten Biotope und der Streuobstwiese
- Erhalt und Schutz der Eichenreihe im Süden (Naturdenkmal)
- Anpflanzung von 27 Straßenbäumen mit jeweils min. 12 m³ durchwurzelbarem Raum
- öffentliche Grünflächen im Plangebiet
- naturnahe Gestaltung der Wohngärten und straßenseitige Einfriedung mit Laubholzhecken
- Versiegelung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen
- CEF-Maßnahme Gehölzpflanzung in Stralsund Devin für den Neuntöter.

Im Erschließungsvertrag mit der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH sind folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt:

- Inanspruchnahme des Ökokontos Nr. ÖK-002.1 „Wiedervernässung Rossiner Wiese
- Inanspruchnahme des Ökokontos Nr. ÖK-009 „Polder 3 Bad Sülze“
- Ersatzaufforstung in Zitterpenningshagen
- Beschränkung der Bautätigkeiten auf die Tageszeiten
- Baufeldfreimachung/ Abriss vorhandener Gebäude außerhalb der Brutzeiten (1. September bis 28. Februar)
- Eingriffe, auch temporäre, in das Gehölzbiotop und in den Wald um den Andershofer Teich sind unzulässig
- Verwendung abgeschirmter Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. LED-Lampen als Schutz für nachtaktive Insekten.

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durch die Realisierung des B-Planes Nr. 32 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 07.07.2016 als Satzung beschlossen und nach der ortsüblichen Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt Nr. 8 mit Ablauf des 23.08.2016 rechtskräftig.

Stralsund, den **29. Sep. 2016**

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

