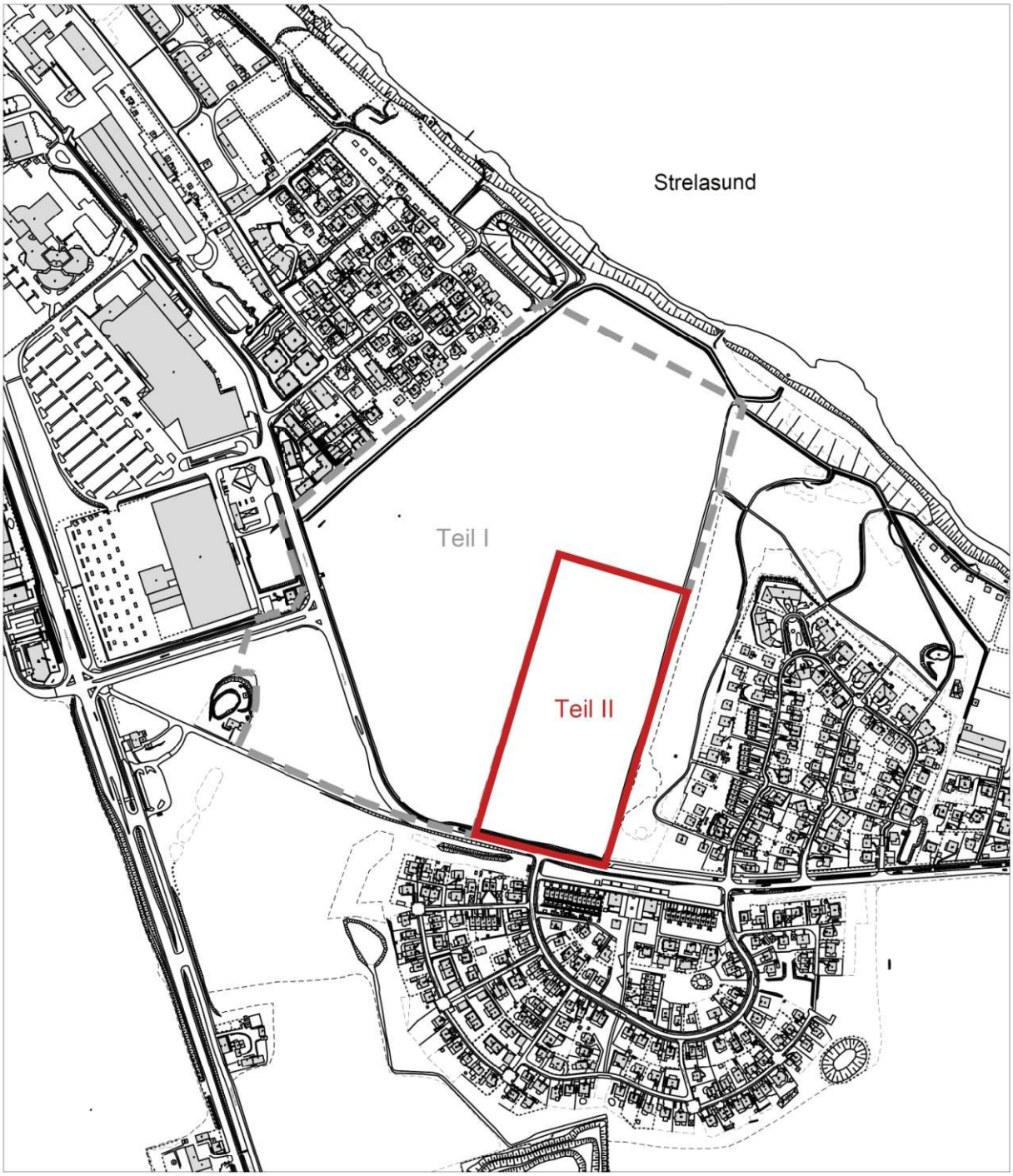
Bebauungsplan Nr. 71 Teil II
„Wohnbebauung am Deviner Weg“

Begründung zum Entwurf
Stand März 2026



UNESCO
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 4

1 Einleitung 4
1.1 Anlass und Ziele der Planung 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Plangrundlage 6

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben 7
2.1 Vorgaben der Raumordnung 7
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 7
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 8
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 9
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes 10
2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 11
2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen 11

3 Städtebauliche Ausgangssituation 12
3.1 Umgebung des Plangebietes und Anlagen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes 12
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches 13
3.3 Planungsrechtliche Situation 13
3.4 Erschließung 13
3.5 Natur und Landschaft 14
3.6 Soziale Infrastruktur 14
3.7 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial 14
3.8 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel und Altlasten 15
3.9 Küsten- und Hochwasserschutz 15
3.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale 16

4 Inhalt des Planes 16
4.1 Städtebauliches Konzept 16
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 18
4.3 Bauflächen 19
4.4 Immissionsschutz, Klimaschutz 21
4.5 Grünordnung 21
4.6 Verkehrserschließung 22
4.7 Ver- und Entsorgung 24
4.8 Örtliche Bauvorschriften 26
4.9 Nachrichtliche Übernahmen 26
4.10 Hinweise 26
4.11 Flächenbilanz, städtebauliche Vergleichswerte 28

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 29
5.1 Zusammenfassung 29
5.2 Private Belange 29
5.3 Umweltrelevante Belange 30

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 30

7 Verfahrensablauf 30

8 Rechtsgrundlagen 31

TEIL 2 - UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG 32

1	**Einleitung**	**32**
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	32
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	32
1.2.1	Angaben zum Standort	32
1.2.2	Ziele der Planung	34
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden	35
1.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
2	**Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**	**36**
2.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	36
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	36
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	38
2.1.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	40
2.1.4	Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten nach § 52 Abs. 1 WHG	40
2.1.5	Landeswassergesetz	40
2.1.6	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)	41
2.1.7	Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	41
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	42
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	42
2.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	42
2.2.3	Flächennutzungsplan	42
2.2.4	Landschaftsplan	43
2.3	Schutzgebiete und -objekte	44
2.3.1	Schutzgebiete	44
2.3.2	Schutzobjekte	44
2.4	Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen	44
3	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**	**46**
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	46
3.1.1	Fläche	47
3.1.2	Boden	47
3.1.3	Wasser	47
3.1.4	Klima	48
3.1.5	Luft	49
3.1.6	Pflanzen/ Biotope	49
3.1.7	Tiere	52
3.1.8	Biologische Vielfalt	60
3.1.9	Landschaft	60
3.1.10	Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	62
3.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	62
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	62
3.2.1	Fläche	63
3.2.2	Boden	63
3.2.3	Wasser	63
3.2.4	Klima	64
3.2.5	Luft	64

3.2.6	Pflanzen/ Biotope	64
3.2.7	Tiere	65
3.2.8	Biologische Vielfalt	65
3.2.9	Landschaft	66
3.2.10	Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	66
3.2.11	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	66
3.2.12	Störfallbetriebe	66
3.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	66
3.2.14	Anfälligkeit aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	66
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	67
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	67
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	67
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	68
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
4	**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**	**69**
4.1	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents	69
4.1.1	Ermittlung des Biotopwerts der vom Eingriff betroffenen Biotope	69
4.1.2	Ermittlung des Lagefaktors	69
4.1.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	69
4.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	71
4.1.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung	72
4.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	74
4.1.7	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	74
4.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	74
4.2.1	Ausgleich im Plangebiet	74
4.2.2	Externer Ausgleich	75
4.2.3	Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)	77
4.2.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	78
4.3	Eingriffe in naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	78
4.4	Eingriffe in den Einzelbaumbestand	78
4.5	Eingriffe in geschützte Alleen	79
4.6	Eingriffe in geschützte Biotope	79
5	**Zusätzliche Angaben**	**80**
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten	80
5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	80
6	**Quellenverzeichnis**	**81**
6.1	Rechtsgrundlagen	81
6.2	Fachgrundlagen	81
7	**Gutachten**	**82**

Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan

Anlage 2: Maßnahmenbeschreibung „Erholungslandschaft Devin, Naturwald am Deviner See“

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1 Einleitung

Die Hansestadt Stralsund bildet gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und ist als kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Das Stadtgebiet liegt unmittelbar am Strelasund und ist inklusive der inkommunalisierten Wasserflächen ca. 54 km² groß. Lt. kommunaler Statistikstelle lag die Bevölkerungszahl der Hansestadt zum 31.08.2025 bei 59.228 Personen. Mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl Stralsunds kontinuierlich.

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist bis 2035 davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl insbesondere durch Zuzug in der Hansestadt weiterhin steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten. Um dieser prognostizierten Nachfrage gerecht zu werden, stellt das ISEK Planungsziele zur Entwicklung des Wohnungsangebotes auf. Dieses soll sich differenziert hinsichtlich unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Preissegmente entwickeln. Im Hinblick auf demographische Veränderungen und sonstige Entwicklungskapazitäten sind hierfür auch Neubaugebiete vorzusehen, die bereits durch informelle und formelle Planungen vorbereitet werden.

Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie die Lagegunst zwischen Strelasund und Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung verfolgte Siedlungsentwicklung geeignet. Er soll deshalb in den kommenden Jahren forciert entwickelt werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung im Stadtteil Andershof wurde 2021 ein Rahmenplanentwurf eingebracht. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee (nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung - B 96) auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das südlichste Stadtgebiet, bauliche Entwicklungsinteressen sowie den geplanten Bahnhaltepunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Umsetzung im Jahr 2028.

Der Rahmenplan führt die verschiedenen Ebenen der Stadtentwicklung zusammen: Städtebau (kompakte Stadtviertel, Stadt der kurzen Wege durch Funktionsmischung), technische Infrastruktur (Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung) und Mobilität (Bahnhaltepunkt mit ca. 100 Park & Ride-Plätzen und Fahrradstellflächen, Förderung des ÖPNV, Verknüpfung im Umweltverbund) sowie Landschaftsentwicklung (u. a. Spiel- und Freiflächen, Naherholung, Niederschlagswassermanagement). Zur Umsetzung des Rahmenplans Andershof erfolgt die Aufstellung von mehreren teilräumlichen Bebauungsplänen.

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg“ wurde am 16.12.2021 gefasst. Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss zum naheliegenden B-Plan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ gefasst und das 25. Änderungsverfahren des FNP der Hansestadt Stralsund eingeleitet. Der Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung wurde im Rahmen des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses angepasst (Beschluss vom 23.05.2024) und betrachtet nunmehr die Flächen beidseits der Greifswalder Chaussee (L222), um damit den südlichen Stadteingang in Andershof zu arrondieren und für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 20.03.2025 den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 25. Änderung gefasst.



Abbildung 1: Rahmenplan Andershof, Maßnahmen

Das Gebiet in Andershof ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig die Arrondierung des Stadtrandes verfolgt. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Es entstehen Angebote für eine urban als auch ländlich orientierte Bewohnerschaft sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler und Pendlerinnen in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald.

Die Entwicklung des Areals ist gem. der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ein Baustein für eine nachhaltige und ganzheitliche Siedlungsentwicklung am südlichen Stadteingang.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 71 im Stadtteil Andershof umfasste bisher insgesamt Flächen am Deviner Weg, zwischen der Bebauung südlich des Drigger Weges und am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof / Devin") unmittelbar am Küstenstreifen entlang des Steilufers am Strelasund in einem Gesamtumfang von ca. 23,3 ha.

Aufgrund der Komplexität des Areals wird der Bebauungsplan zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit den Eigentumsverhältnissen folgend künftig in zwei Teilbereichen I (18,3 ha) und II (5,02 ha) weiterbearbeitet. Beide Teilbereiche sollen unabhängig von der jeweiligen Entwicklungsgeschwindigkeit in sich bebaubar sein und eigenständig funktionieren, bilden jedoch aufgrund ihrer besonderen Lage am Strelasund und einer gemeinsamen Ringerschließung (Planstraße C/D) einen eigenständigen Stadtteil.

Eingriffe, die durch die Planungen zu erwarten sind, werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen oder durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der sich aus der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 bzw. nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ergebende Ausgleich und Ersatz erfolgt jeweils anteilig nach Eigentumsverhältnissen geordnet und wird im Erschließungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt.

Ziel des Bebauungsplanes Teil II ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungsbauflächen (Geschosswohnungsbau) zu schaffen sowie hierfür die technische und verkehrliche Erschließung zu sichern.

Aufgrund des Flächenbedarfs der in Teil II vorgesehenen Bebauung von ca. 4,32 ha und erforderlicher Verkehrsflächen finden sich alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Daher ist die Umwandlung einer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche erforderlich. Dieses entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund, der hier eine Wohnbaufläche zeigt.

Die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bedarf einer qualifizierten Bebauungsplanung. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71, Teil II liegt im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Andershof und umfasst eine Fläche von 5,02 Hektar. Das Areal ist begrenzt:

- im Westen und Norden durch den Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71, Teil I,
- im Osten durch eine Grünfläche entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof/ Devin"),
- im Süden durch den Deviner Weg nördlich des B-Planes Nr. 42 "Wohngebiet südlich des Deviner Weges".

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Andershof, Flur 2:
38/1, 38/3, 38/4, 38/6, 38/7 und 38/8.

1.3 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 27.11.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Teil I und II des Bebauungsplans Nr. 71.

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19. August 2010) maßgeblich.

Die zur Planung am 1.11.2024 eingegangene Landesplanerische Stellungnahme trifft u.a. folgende Aussagen: Gemäß dem Ziel 3.2 (3) des LEP M-V nimmt die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Grundaufgaben eines Zentralen Ortes. Der Neubaubedarf wird aus den Ergebnissen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) abgeleitet. Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotentiale der Innenentwicklung sind in einem eingeschränkten Maße verfügbar und können den ermittelten Wohnraumbedarf nicht decken. Der Planungsraum wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage der Stadt an. Das Planungsvorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (1), (3), (4) RREP VP zur Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die Bebauungsplanung relevant:

Ziel 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“

Die Inanspruchnahme der Flächen ist gerechtfertigt, weil die Planung dem raumordnerischen Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte folgt, denen ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.

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.“

Die Notwendigkeit neuer Wohnbaustandorte begründet sich zum einen aus der 3. Fortschreibung des ISEK bzw. ist erforderlich, da Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in einem sehr eingeschränkten Maße verfügbar sind. Die Siedlungsflächenentwicklung erfolgt in Anbindung an vorhandene Ortslagen.

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.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans knüpft an die umliegenden Siedlungsstrukturen an und lässt eine der Lage im Stadtgebiet angemessene Bebauung zu.

Ziel 4.2. (1)

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

Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund befindet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine flächensparende Bauweise gesichert werden.

Im Plangebiet gibt es zwar wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von ≥ 50, die jedoch bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Daher ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

Die Planaufstellung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010, geändert am 7.10.2013 und am 30.09.2023) konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

Für den Bebauungsplan sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Grundsatz 3.1.3 (6)

„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft der Ostseeküsten-Radweg, welcher in diesem Abschnitt neu trassiert und ausgebaut werden soll. Der Ausbau des Beherbergungsangebots ist an die räumliche Anbindung und an touristische Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähige Attraktionen und Sehenswürdigkeiten geknüpft und wird daher auf die Altstadt und deren engeres räumliches Umfeld konzentriert. Die Planung von Wohnbauflächen steht dem Ausbau touristischer Nutzungen auch des Beherbergungsangebots nicht entgegen. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.

Grundsatz 3.2.1 (1)

„Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes - der Hansestadt Stralsund - befindet und vor allem der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung dient.

Grundsatz 4.1 (1)

„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“

Durch die Arrondierung des südlichen Stadteingangs der Hansestadt Stralsund und sich aus der 3. Fortschreibung des ISEK ergebenden Entwicklungsbedarfe an neuen Wohnbauflächen einhergehend mit der Ableitung spezifischer Angebotsstrukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird diesem Grundsatz entsprochen.

Grundsatz 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Der Bebauungsplan sieht in Teil I neben der Wohnbauflächenentwicklung auch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor und bildet künftig den Lückenschluss zwischen den südlich angrenzenden Wohngebieten und dem nördlich gelegenen überörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Damit wird die Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung gestärkt. Auch die geplante Nutzungsstruktur im Plangebiet soll diesen Grundsatz stützen.

Ziel 4.1 (4)

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

Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet an die bestehende Siedlungsstruktur der Hansestadt Stralsund anschließt und diese arrondiert.

Grundsatz 4.2. (3)

„In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen, da die geplanten Wohnbaustandorte eine gute Erreichbarkeit zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Haltestellen des ÖPNV sowie möglichen Arbeitsstätten gewährleisten.

Grundsatz 5.1.2 (6)

„Im Außenbereich sollen bauliche Anlagen nur in dem gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Uferlinie von Gewässern, Außen- und Boddenküsten errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie funktionsbedingt erforderlich sind.“

Die geplante Wohnbaufläche im Teil I des Bebauungsplanes Nr. 71 ragt in Fortsetzung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung am Drigger Weg in den Küstenschutzstreifen hinein. Die örtlichen Gegebenheiten werden berücksichtigt und ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des RREP VP Rechnung getragen.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, gemäß § 5 Abs. 1 BauGB als vorbereitender Bauleitplan „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 16. Dezember 2021 (Beschluss-Nr.: 2021-VII-10-0723) wurde das Planverfahren für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Hansestadt Stralsund seinerzeit nur für die Teilfläche am Haltepunkt Süd eingeleitet.

Der Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung wurde im Rahmen des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses angepasst (Beschluss-Nr. 2024-VII-04-1375 vom 23.5.2024) und betrachtet nunmehr die Flächen beidseits der Greifswalder Chaussee (L222).

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mit der Darstellung von Wohnbauflächen die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ und Nr. 77

„Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ zu schaffen und den südlichen Stadteingang im Sinne der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für eine nachhaltige und ganzheitliche Siedlungsentwicklung im Sinne einer Arrondierung vorzubereiten. Hierzu sind neben den Wohnbauflächen künftig auch gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen. Entsprechend dieser Zielstellung ist der angezeigte Geltungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Der wirksame FNP der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999) stellt das Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 71 bereits als Wohnbaufläche (ca. 12,7 ha) mit an ein Richtfeuer der Seeschifffahrt und den damals 200 m breiten Küstenschutzstreifen angepassten Grünflächen dar. Diese sollen durch den Verzicht auf die Darstellung des Freihaltekorridors des Seefahrtszeichens und die Anpassung an den zwischenzeitlich auf 150 m reduzierten Küstenschutzstreifen aktualisiert werden. Am Deviner Weg sind zudem Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von etwa 2 ha neu geplant.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung und Arrondierung der Flächendarstellungen entsprechend der beigefügten Abbildung vorgenommen:

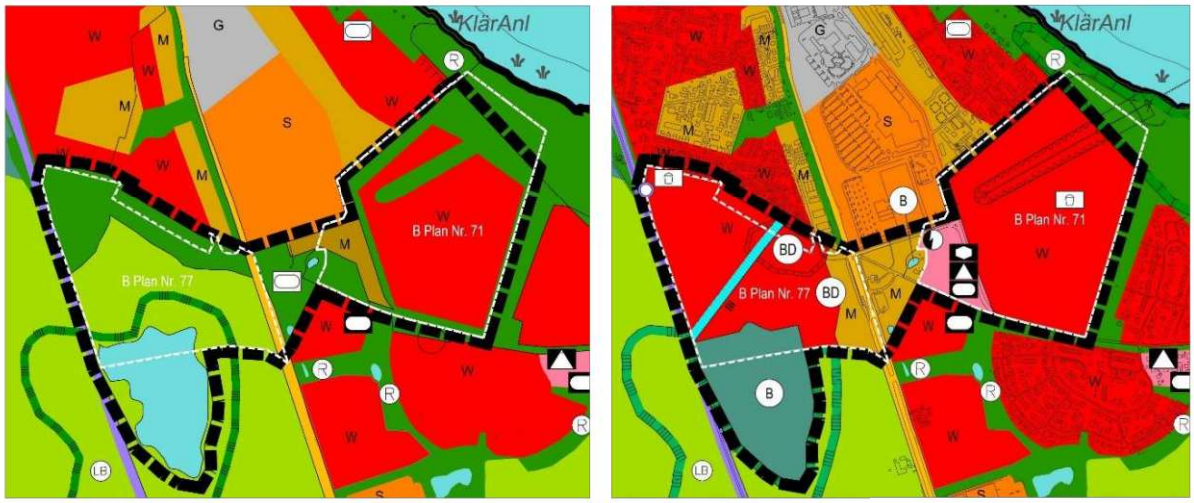


Abbildung 2: Bisherige (links) und geplante (rechts, Feststellungsfassung vom Januar 2025) Darstellung der 25. Änderung des FNP mit den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 71 und 77

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan vom November 1996 regelt die Landschaftsnutzung des Plangebiets.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB“ dar. Der nordöstliche Randbereich der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs ist als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden an die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst (vgl. Abbildung 3) und die dargestellten neuen Bauflächen übernommen. Im Ergebnis wird der Änderungsbereich überwiegend als Baufläche dargestellt.

Südöstlich des Änderungsbereiches wurde im Rahmen der 18. Änderung des FNP (Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“) der Landschaftsplan bereits dahingehend geändert, dass auch hier eine Baufläche dargestellt ist. Insofern bilden die neuen Bauflächen im Landschaftsplan eine Form des Lückenschlusses bzw. der Abrundung.

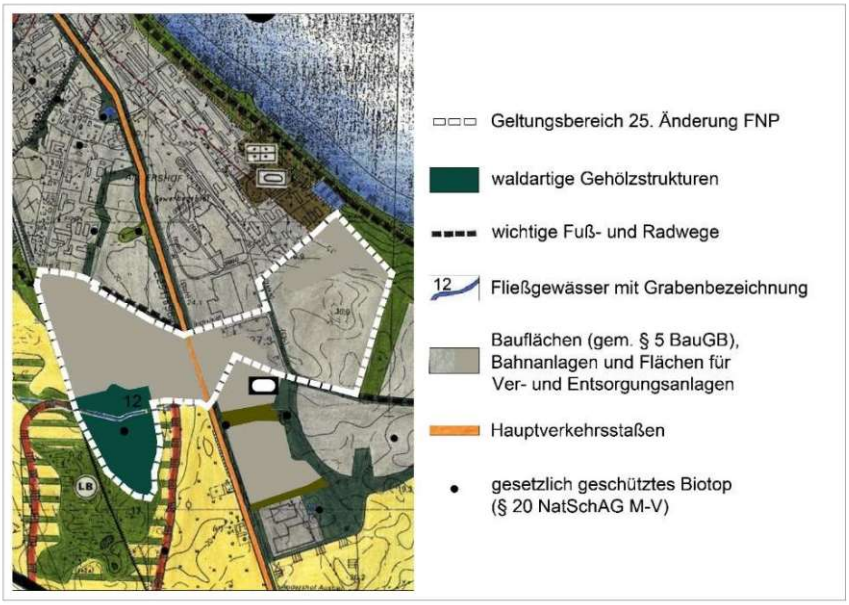


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches nach Anpassung

2.4 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.

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund vom Oktober 2010 wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen. Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und -Anpassungsmaßnahmen und zielt darauf ab, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13). 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 vermieden werden.

2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Die Flächen des Plangebiets werden mit Ausnahme einer für den Neubau der B 96n Zubringer Stralsund/ Rügen, Abschnitt Strelasundquerung planfestgestellten Kompensationsfläche gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Diese Nutzung wird im Zuge der Planung überwiegend zur Wohnbaufläche umgewandelt.

Zwar sind wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von ≥ 50 von der Umwandlung betroffen, jedoch wurde die geplante Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorbereitet (dargestellt) und durch die im ISEK (3. Fortschreibung) abgeleitete Größenordnung sowie der 25. Flächennutzungsplanänderung in ihrer Gebietskulisse bestätigt.

Entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere im südlichen Stadtgebiet nur im eingeschränkten Maß verfügbar und deshalb keine Planungsalternative (vgl. Teil 1, Kap. 1.1 - Anlass und Ziele der Planung).

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (25. Änderung des FNP) wurde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.10.2023 der Entwicklung von mehreren Wohngebieten im Stadtteil Andershof bereits zugestimmt. Mit Schreiben vom 1.11.2024 erfolgte die positive Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige zum Bebauungsplan. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat gemäß Stellungnahme vom 18.07.2024 aus agrarstruktureller Sicht trotz der vorliegenden hohen Bodenwertigkeit keine Bedenken, da durch die Planung eine bestehende Baulücke geschlossen wird.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes und Anlagen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes

Das Gebiet des B-Planes Nr. 71 (Teil I und II) liegt ca. 5 km südlich der Stralsunder Altstadt und befindet sich am Küstenstreifen des Strelasunds (Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund). Es ist von Grünflächen und Wohnbauflächen umgeben und wird entsprechend der Beschreibung in Teil 1, Kap. 1.2 begrenzt.



Abbildung 4: Aktuelles Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 (Teil II und Teil I)

Nördlich der Gebietskulisse liegt im Küstenschutzstreifen eine technische Anlage zur Regenrückhaltung für die Bebauung am Drigger Weg.

Angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes, überwiegend in Teil I des B-Planes, befinden sich Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV) [1]:

- Leitfeuer Andershof als feste Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 40/5 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof und 84/5 in der Flur 1 der Gemarkung Devin einschließlich deren Richtfeuerachse zwischen diesen Anlagen (Flurstücken)
- Kabelnetz zum Betrieb des Leitfeuers
- Steuerkabine einschließlich Kabel für das Leitfeuer auf dem WSV-Flurstück 57/1 in der Flur 1 der Gemarkung Devin
- Betriebswege/ -flächen

Gemäß der Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes 71 verläuft durch das Plangebiet Teil II ein Bestandskabel der WSV, das die Schaltstelle Andershof (Flurstück 57/1) mit dem Oberfeuer (Flurstück 40/5) verbindet. Es ist sicherzustellen, dass dieses während der Bauphase zu sichern ist und auch Nach- bzw. Umverlegungen möglich sind. Bei geplanten Erdarbeiten ist das WSA frühzeitig zu beteiligen. Die Lage des Kabels wurde in die Planzeichnung übernommen.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ Teil II zwischen Deviner Weg und Strelasund ist zurzeit ackerbaulich genutzt, mit Ausnahme der Erschließungsanlagen die Bestandteile des vorhandenen Deviner Weges sind.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Stadtgebiete an. Die mit dem B-Plan Nr. 71 Teil II verfolgten Entwicklungsabsichten sind am Standort derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

3.4 Erschließung

<u>Verkehrserschließung</u>

Das Areal des B-Plans ist straßenseitig durch den Deviner Weg erschlossen bzw. tangiert. Die Straße mündet südlich des Baumarktes (Bauhaus) auf die Greifswalder Chausee (Landesstraße L222), so dass das Gebiet auch überörtlich gut angebunden ist.

Die westlich des B-Plans Nr. 71 gelegene Bahnstrecke Stralsund – Greifswald – Prenzlau – Eberswalde – Berlin soll mittelfristig einen neuen Bahnhaltepunkt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 77 v.a. für die Bewohnerinnen und Bewohner von Andershof und Devin erhalten.

Die Bushaltestellen „Memo Clinic“ und „Deviner Weg“ befinden in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und werden innerörtlich von der Linie 3, die auch den Hauptbahnhof und den Strelapark anfährt, und der Nachtbuslinie 60 bedient. Überörtlich ist die Bushaltestelle „Memo Clinic“ durch die Linien 305 und 310 angebunden.

Im Rahmen der weiteren Planung sollen zusätzliche Haltestellen bzw. die Erweiterung der Linienführungen geprüft werden.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft bisher der Ostseeküsten-Radweg, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (Teil I) neu trassiert und ausgebaut werden soll.

[1] Mit Schreiben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV) vom 20.9.2023 zur 25. Änderung des FNP

Stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet befinden sich innerhalb des Deviner Weges folgende Versorgungsleitungen:
- Trink- und Regenwasserleitungen der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA)
- Strom- und Gasleitungen der Stadtwerke Stralsund GmbH und
- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Es bestehen keine Versorgungsleitungen für Fernwärme in der näheren Umgebung des Plangebiets.

3.5 Natur und Landschaft

Das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Das Plangebiet (Teil II) wird zurzeit größtenteils ackerbaulich beansprucht. Östlich grenzen Grünflächen an, die entlang des weiter östlich gelegenen Wohngebietes Andershof/ Devin verlaufen. Es handelt sich dabei um Ausgleichsflächen (Nr. 3366 Kompensations- und Ökokontoverzeichnis M-V). In dieser Fläche hat sich angrenzend zum Deviner Weg eine kleine Waldfläche gebildet, deren Waldabstand sich östlich in das Plangebiet hinein auswirkt.

Im Norden und Westen schließt sich das in Planung befindliche B-Plangebiet Nr. 71 Teil I (derzeit ackerbaulich genutzt) an. Eine Ausgleichsfläche des Bundes für den Neubau der B 96n Zubringer Stralsund/ Rügen, Abschnitt Strelasundquerung befindet sich im weiteren Umfeld der Planung entlang des Steilufers am Strelasund (Nr. 3380 Kompensations- und Ökokontoverzeichnis M-V).

Für den B-Plan Nr. 71 wurde 2024 eine Biotopkartierung durchgeführt. Im Plangebiet als auch im näheren Umfeld der Planung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Weiterhin wurden faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse vorgenommen. Die Ergebnisse sind ebenfalls im Umweltbericht zusammengestellt. Auf Grundlage der faunistischen Kartierungen wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und daraus artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

3.6 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Im Stadtgebiet Süd befinden sich die Kindertagesstätte am Bodden (DRK KV Rügen-Stralsund e.V.) in ca. 1,5 km und die Grundschule Andershof in ca. 2,2 km Entfernung zum Plangebiet.

Westlich der Greifswalder Chaussee befindet sich die Memo Clinic, eine Spezialeinrichtung für Menschen mit Demenz und die Uhlenhaus Tagesklinik, die eine Psychiatrische Klinik ist.

3.7 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.

Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Für allgemeine Wohngebiete, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, definiert die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: tags (6.00 - 22.00 Uhr) von 55 dB und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) von 45 dB für Verkehrslärm

bzw. 40 dB für Gewerbe- und Freizeitlärm. Immissionsempfindliche Nutzungen sind in der unmittelbaren Umgebung mit den angrenzenden Wohngebieten bereits vorhanden.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der Greifswalder Chaussee (L 222) sowie die ca. 600 m westlich des Gebiets verlaufende Bahnstrecke Stralsund - Greifswald ein. Weiterhin ergeben sich Schallimmissionen durch den Verkehr auf dem Deviner Weg sowie durch die Einzelhandelsstandorte, die Tankstelle und die Autowaschanlage am Gustower Weg. Auf Grund der Entfernung der Gewerbebetriebe zu den in Teil II geplanten allgemeinen Wohngebieten sind Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten. Bezüglich Verkehrslärm ist nach der aktuellen Lärmkartierung des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie sowie anhand von Verkehrszählungen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bereiche des Teil II, die an den Deviner Weg grenzen, anzunehmen.

Sonstige maßgebliche Immissionen (durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung) sind angesichts der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

3.8 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel und Altlasten

Baugrund

Zum Baugrund und der resultierenden Bebaubarkeit gibt es bisher keinerlei Erhebungen. Die vorherrschenden lehmigen Böden (vgl. Kap. 3.1.2 im Umweltbericht) sind als gering wasserdurchlässig einzustufen. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind bisher keine Angaben zu kampfmittelbelasteten Bereichen bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3.9 Küsten- und Hochwasserschutz

Der Teil I des Bebauungsplans befindet sich im Steilküstenbereich gemäß Richtlinie 2-1/2010 Küstenlängen M-V des Regelwerk Küstenschutz M-V. Hiernach ist der Küstenabschnitt Stralsund-Devin von Küstenkilometer F 446.620 bis 449.620 mit einer Kliffhöhe von bis 14,0 m NHN klassifiziert. Gemäß § 89 Abs. 3 LWAG sind Vorhaben an Steilküsten zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können. Lt. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 31.7.2024 werden für diesen Steilküstenabschnitt folgende Werte angesetzt: KR (ortspezifischer Küstenrückgangswert für 100 Jahre) = 10 m, KRS (ortsspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses) = 5 m, KH (Kliffhöhe, gerechnet über dem statistisch sicheren Klifffuß) = 14 m, NZ (Nutzungszeitraum) = 100 a. Daraus ergibt sich ein Sicherheitsabstand von 29 m, welcher mindestens von der oberen Steiluferkante eingehalten werden muss. Damit liegen die ausgewiesenen Nutzungsgrenzen im Bebauungsplan Nr. 71 außerhalb des erforderlichen Sicherheitsabstandes.

Der Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit der baulichen Anlagen entschädigungslos erlischt, wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenrückgang den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangwert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht. Beim Unterschreiten dieses Abstandes ist die Nutzung der Anlagen einzustellen, die baulichen Anlagen sind umgehend ersatzlos abzureißen.

Der Teil I des B-Planes Nr. 71 befindet sich teilweise innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 200 m-Linie landwärts der Mittelwasserlinie gem. § 89 LWaG.

Das Plangebiet Teil II hat eine Höhenlage zwischen 23 m bis 27 m NHN und befindet sich damit deutlich oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Stralsund von 3,10 m NHN gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand.

Ein kleiner Bereich des B-Planes Nr. 71 Teil I, der in der Planzeichnung dargestellt ist, liegt darüber hinaus auch innerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

3.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind bisher keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale bekannt.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Planebiet (Teil I und II) zeichnet sich durch die Lage am Strelasund aus. Es ist im Stadtgebiet die letzte potenzielle Baufläche in dieser Lagegunst und deshalb in besonderem Maße als Wohnstandort für verschiedenste Angebotstypen (Geschosswohnungsbau, Einzelhäuser) geeignet.

Eine Reihe von Rahmenbedingungen prägen das Gebiet und bestimmen somit das städtebauliche Konzept (vgl. Abbildung 5) für den Bebauungsplan Nr. 71 (Teil I und Teil II):

- Das Areal ist durch eine für hiesige Verhältnisse bewegte Topographie (11 m – 27 m NHN) geprägt. Teilweise werden Geländegefälle von etwa 5 % in Richtung Strelasund erreicht.
- Eine weitere Besonderheit in diesem Bebauungsplan (Teil I) ist die vorhandene Richtfeueranlage in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV). Entsprechend der Technischen Forderungen bedeutet dies, dass künftig eine Zone unterhalb des Oberfeuers jeweils 25 m beidseits der Richtfeuerachse (RFA) von Bebauung freizuhalten ist. Die Höhe der zulässigen Bebauung/ Bepflanzung am Oberfeuer beträgt ≤ 22 m NHN.

  Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Grünzäsur soll als eine Art Landschaftstreppe ausgebildet werden und gestaltet den „Ausblick“ zum Strelasund bzw. entlang der neuen Trasse des Ostseeküsten-Radweges.

  Durch diese ca. 50 m breite Freiraumfuge entstehen zum einen mehr „1A-Lagen“ mit Wasserblick, zum anderen bildet das reduzierte Freiwegesystem den Bezug zur Umgebung, zur Landschaft und zum Wasser, welches die besondere Lage des Plangebiets nochmal herausstellt.
- Der 150 m breite Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V befindet sich teilweise im Teil I des Plangebietes. Hier soll die geplante neue Trassenführung des Ostseeküsten-Radweges entlang des Strelasunds gesichert werden. Eine Überbauung des Küstenschutzstreifens ist teilweise vorgesehen, indem sich die neuen Baugrenzen an die unmittelbar angrenzende Bebauung am Drigger Weg orientieren und diese weiterführen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept für den B-Plan Nr. 71 (Teil I und Teil II) mit Umgebungsbebauung

Die geplante Erschließung des künftigen Wohngebietes (Teil I und II des B-Plans) ist über zwei Anschlüsse an den Deviner Weg geplant und soll im Inneren über eine Ringerschließung erfolgen. Der Bereich innerhalb der Ringstraße bildet den zentralen Kern des Wohngebietes und ist gleichzeitig durch Geländehöhen von 24 m bis 27 m NHN die Hochlage des Gebietes. Nahezu mittig verläuft hier die Trennung der B-Planbereiche Teil I und Teil II.

Durch die erhabene Lage der nicht überbaubaren Flächen entlang der Richtfeuerachse im Teil I des Bebauungsplanes und den Vorgaben zur Bebaubarkeit im Sinne der Vermeidung von Störlichtern ergibt sich ein relativ geringer Spielraum zur Überplanung des Areals. Gleichzeitig soll ein effizientes Erschließungssystem mit sinnvollem Zuschnitt und Nutzbarkeit der einzelnen Flächen, ein hohes Maß an Flexibilität, Gestaltungsoptionen und Wirtschaftlichkeit für die künftige Bebauung ermöglichen. Insofern gibt der Plan großzügige Flächenstrukturen mit nur einigen dem jeweiligen Standort entsprechenden Gebietstypologien vor.

Im Teil I des B-Planes Nr. 71 ist eine II-Geschossigkeit und eine III- bis IV-Geschossigkeit mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant, wobei die Geschossigkeit Richtung Strelasund abfällt. Hiermit werden stadtseitig eine gewisse Urbanität und eine Auflockerung zur Landschaft hin erzeugt. Westlich des Deviner Weges ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Nutzungen Schule und sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Damit ergibt sich eine klare Funktionstrennung zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche, dennoch besteht eine unmittelbare Nähe zueinander, so dass die Bereiche gut miteinander verknüpft sind.

Für den Teil II ist eine II- bis IV-Geschossigkeit festgesetzt, die um ein zusätzliches Staffelgeschoss aufgestockt werden kann.

Im gesamten Geltungsbereich der beiden Bebauungsplanteile sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° vorgesehen. Hierdurch wird eine kompakte und moderne Bauweise befördert, die in dem bewegten Gelände ein verbindendes Element bildet.

Die Art der Festsetzungen in der Variabilität der Geschosse kombiniert mit den Möglichkeiten des Einsatzes von Staffelgeschossen und die Festsetzung von flachgeneigten Dächern bietet Möglichkeiten einer vielfältigen und abwechslungsreichen Stadtlandschaft, die dennoch ein homogenes Stadtbild erzeugen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 71, der als Schwerpunkt den Geschosswohnungsbau vorsieht, können voraussichtlich 550 bis 700 Wohneinheiten, davon ca. 400 – 500 WE im Teil I und ca. 150 – 200 WE im Teil II, entstehen.

Im Teil II wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4) festgesetzt, in dem nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die explizite Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient dem Schutz der Wohnruhe und der Wohnqualität. Solche Betriebe bringen in der Regel einen erhöhten Verkehr, Lärm und potenzielle Umweltbelastungen mit sich, die mit dem Charakter eines Wohngebiets schwer vereinbar sind. Die Festsetzung trägt somit zur Sicherung eines störungsarmen, attraktiven und gesunden Wohnumfelds bei. Darüber hinaus haben diese Betriebe einen großen Flächenbedarf, der an diesem Standort nicht zur Verfügung steht.

Maß der baulichen Nutzung

In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4, die sich im Randbereich des Plangebietes (Teil II) entlang des Deviner Weges und des Bebauungsplanes Nr. 5 befinden, sind zwei bis vier bzw. im WA 4 zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Es ist ein weiteres Vollgeschoss möglich, das jedoch als Staffelgeschosses auszubilden ist. Dabei muss die Außenwand des Staffelgeschosses auf mind. 70 % der Länge um mind. 1,20 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen und die Grundfläche darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

In dem im zentralen Bereich des B-Planes Nr. 71 geplanten Wohngebiet WA 3 sind drei bis vier Vollgeschosse zulässig. Auch hier ist ein weiteres Vollgeschoss möglich, das als Staffelgeschosses auszubilden ist und die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Die Grundflächenzahl beträgt ebenfalls 0,3 und die Geschossflächenzahl 1,2.

Zur Gewährleistung einer effizienten Bebaubarkeit der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau darf in den Wohngebieten WA 1 – WA 4 die zulässige Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden. Weiterhin darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen in Nicht-Vollgeschossen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die darüber liegenden Flächen als Grünfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit mind. 35 cm Dicke oder als frei zugängliche Freifläche mit wasserdurchlässiger Befestigung ausgebildet werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile der außerhalb als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Stellplätze mit hinzuzurechnen sind.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich der Fahrgassen nicht zu berücksichtigen. Die zulässige Geschossfläche wird um die Flächen notwendiger Garagen in Nicht-Vollgeschossen um 50 % der Flächen, maximal aber bis zu einer GFZ von 1,5 erhöht.

Für alle Wohngebiete ist eine offene Bauweise vorgesehen. Hinsichtlich der Dachform sind Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird eine differenzierte städtebauliche Struktur geschaffen, die sowohl eine städtische Dichte als auch eine Anpassung an die Umgebung ermöglicht. Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche der Grundstücke sorgt dafür, dass trotz der zulässigen Geschossigkeit ausreichend Freiflächen und Aufenthaltsbereiche entstehen können. Dies zeigt sich auch in der hier festgesetzten GRZ von 0,3, die damit hinter der lt. BauNVO zulässigen GRZ von 0,4 zurückbleibt. Um jedoch die Unterbringung der für die Wohnbebauung notwendigen Nebenanlagen zu gewährleisten, soll eine Überschreitung der GRZ um 100 % zugelassen werden. Die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen in Nicht-Vollgeschossen unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf, soll zudem ein Anreiz für die Unterbringung von Garagen in den Hauptgebäuden geben.

Die offene Bauweise fördert eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die Belichtung, Belüftung und Durchgrünung des Quartiers gewährleistet. Durch die Vorgaben zur Dachform/ -neigung wird eine moderne und kompakte Bauform unterstützt, die sich harmonisch in das geplante städtebauliche Konzept einfügt. Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen, dass das Maß der baulichen Nutzung sowohl eine effiziente Ausnutzung der Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau ermöglicht als auch städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten sichert.

4.3 Bauflächen

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen §§ 22 - 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan setzt Baulinien und Baugrenzen fest.

Mit den Baulinien, die sich vor allem entlang der geplanten Haupterschließungsstraßen befinden und hier in einem Abstand von 5 m zum Straßenraum angeordnet sind, soll ein eindeutiges und geordnetes Siedlungsbild entstehen. Um dennoch einen gewissen Gestaltungsraum zu erlangen, ist in den Obergeschossen des WA 1, WA 2 und WA 3 ein Überschreiten der Baulinien durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, vorausgesetzt die Anforderungen an den Brandschutz und die Belichtung der Nachbargrundstücke werden erfüllt. Diese Überschreitung darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwandlänge in Anspruch nehmen. Darüber hinaus dürfen die Gebäude im WA 1, WA 2 und WA 3 oberhalb einer Höhe von 9 m ab Straßenoberfläche von der Baulinie zurücktreten.

Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von 3 m zum Straßenraum. Sie dürfen durch Vordächer und Balkone nicht überschritten werden. Dies dient der klaren Trennung zwischen privaten Bauflächen und öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen und verhindert, dass private Bauteile in den öffentlichen Raum hineinragen und so die Nutzbarkeit, die Sicherheit und das Erscheinungsbild der Straßenräume beeinträchtigen. Um einen ausreichenden Abstand zum vorhandenen Deviner Weg zu gewährleisten, wird hier der Abstand der Baugrenze auf 5 m zum Straßenraum verbreitert. Jedoch kann diese Baugrenze durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.

Die Abstände von Baulinien und Baugrenzen zum Straßenraum sowie die zulässigen Überschreitungen durch Bauteile sorgen für ein einheitliches, geordnetes und dennoch abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Sie ermöglichen eine klare Definition des Straßenraums, fördern die Orientierung und tragen zur städtebaulichen Identität des Quartiers bei. Die Regelungen ermöglichen eine gewisse architektonische Vielfalt und fördert die Aufenthaltsqualität im privaten und halböffentlichen Raum (z. B. durch Balkone). Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf maximal ein Drittel der Außenwandlänge und einer Tiefe von 2 m sichergestellt, dass das Straßenbild nicht durch ausufernde Vorbauten unruhig wird oder übermäßig verschattet. Die Vorgabe dient somit der Balance zwischen individueller Gestaltungsfreiheit und dem Erhalt eines geordneten, harmonischen Straßenraums.

Das Zurücktreten von Gebäudeteilen oberhalb einer Höhe von 9 m trägt dazu bei, die Massivität und Dominanz von Baukörpern im Straßenraum zu reduzieren. Dadurch wird das Straßenbild aufgelockert, die Belichtung der Straße verbessert und eine angenehme Proportion zwischen Gebäude und öffentlichem Raum geschaffen. Dies ist insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden ein wichtiges Mittel, um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 4,5 m betragen. Ausnahmsweise sind mehrere und breitere Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich ist.

Die Begrenzung auf maximal eine Zufahrt pro Grundstück und die Festlegung einer maximalen Breite von 4,5 m dienen dazu, die Anzahl und Dimension der Grundstückszufahrten zu steuern. Dadurch wird eine übermäßige Zerschneidung der öffentlichen Verkehrsflächen durch private Zufahrten verhindert, was v.a. zur Übersichtlichkeit und Sicherheit im Straßenraum beiträgt. Weniger und schmalere Zufahrten reduzieren die Anzahl potenzieller Konfliktpunkte zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem motorisierten Verkehr. Das Risiko von Unfällen wird dadurch verringert.

Die Möglichkeit, ausnahmsweise mehrere oder breitere Zufahrten zuzulassen, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich ist, stellt sicher, dass die Erschließung auch bei besonderen Nutzungsanforderungen (z. B. für Feuerwehrzufahrten, Rettungsdienste oder größere Grundstücke) gewährleistet bleibt. Damit bleibt die städtebauliche Ordnung anpassungsfähig an die jeweiligen Erfordernisse.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze und Garagen für den durch die im Baugebiet zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind auch als Gemeinschaftsanlagen oder Quartiersgaragen zulässig.

Der Abstand, dass Garagen und überdachte Stellplätze nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden dürfen, sorgt für einen offenen und übersichtlichen Straßenraum, was das Orts- und Straßenbild positiv prägt. Insbesondere an Ein- und Ausfahrten werden Sichtdreiecke freigehalten, wodurch die Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer erhöht wird. Weiterhin trägt die Anlage von Vorgärten zur Durchgrünung und zur Aufenthaltsqualität im Quartier bei.

Gemeinschaftliche Stellplatzanlagen oder Quartiersgaragen ermöglichen eine effizientere Nutzung der Grundstücksflächen, da weniger Fläche für einzelne Zufahrten und Einzelgaragen benötigt wird. Quartiersgaragen können architektonisch besser in das Gesamtbild integriert werden und erlauben eine bessere Steuerung der Verkehrsströme innerhalb des Wohngebiets.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines geordneten, attraktiven und sicheren Straßenraums, der Förderung der Aufenthaltsqualität und der nachhaltigen Entwicklung des Quartiers. Sie sind klassische Instrumente der städtebaulichen Ordnung, um private und öffentliche Interessen in Einklang zu bringen.

4.4 Immissionsschutz, Klimaschutz

Lärmimmissionsschutz

Bezüglich Straßenverkehrslärm ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Teilbereichen der WA 1 und WA 2, die an den Deviner Weg angrenzen, auszugehen (siehe Kap. 3.7). Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird deshalb folgende Festsetzung getroffen:

„Zum Schutz vor Lärm muss im WA 1 und WA 2 in der ersten Baureihe zum Deviner Weg in Räumen, die dem Schlafen dienen, mindestens ein Fenster zu der vom Deviner Weg abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Alternativ können die Räume, die dem Schlafen dienen, mit schallgedämmten Lüftern versehen werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.“

Hierdurch wird ein ausreichendes Ruheniveau für ein ungestörtes nächtliches Schlafen sichergestellt.

Klimaschutz

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

- Festsetzung einer Pflanzung von Bäumen auf den Verkehrsflächen und Baugrundstücken
- Festsetzung eines Verbots von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete
- Festsetzung zur Dachbegrünung.

4.5 Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen, nach der erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen sind. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Der Kompensationsbedarf von 61.153 m² Eingriffsflächenäquivalenten wird von Kompensationsflächenäquivalenten aus der internen Maßnahme Laubbaumpflanzungen (vgl. nachfolgende Beschreibung und Kap. TEIL 2 -4.2.1 im Umweltbericht) und der Zuordnung aus dem stadteigenen Kompensationsflächenpool „Erholungslandschaft Devin, Naturwald am Deviner See“ bis zur Höhe des erforderlichen Ausgleichs erbracht. Die ausführliche Beschreibung der externen Maßnahme ist dem Umweltbericht (Kap. TEIL 2 - 4.2.2) und der Anlage 2 zu entnehmen.

Einhergehend mit dem Erhalt einer östlich des Plangebietes gelegenen kleinen Waldfläche wird gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ein Abstand von 30 m zum Wald eingehalten. Die Waldfläche hat sich innerhalb einer Anpflanzung des angrenzenden B-Plangebietes entwickelt und ist wertvoll für die landschaftliche Einbindung des Plangebietes.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung Parkanlage) sind nur für das Plangebiet Teil I des Bebauungsplanes Nr. 71 festgesetzt. Sie dienen auch dem Aufenthalt und der Erholung für die Öffentlichkeit und den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes Teil II. Entlang des nördlich von Teil I verlaufenden Ostseeküstenradweges ist die Einbindung von Spielstationen geplant, die das Spielangebot im Stadtgebiet allerdings nur geringfügig erweitern können. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden

sich mehrere Spielflächen für Kinder bis 12 Jahre, die im Zuge der Bebauung bedarfsgerecht erweitert werden sollten. Auf der im Teil I ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf ist die Herstellung von Sportflächen, z.B. in Form einer Soccer-Box planungsrechtlich gegeben. Damit kann der Bedarf der Jugendlichen und jungen Erwachsenen auch für das Teilgebiet II erfüllt werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Teil II des B-Plans)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen B und C sind mindestens 26 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, Drahtballen (DB), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 m² unversiegelter Fläche und 13 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2 m breit unbefestigt anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Baugebieten ist je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Innerhalb der Baugebiete sind zusammenhängende Dachflächen ab einer Größe von 110 m² zu begrünen. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie Flächen unterhalb von Solaranlagen.

Im Zuge der Erschließung kann das Gelände trassiert werden.

4.6 Verkehrserschließung

Verkehrserschließung

Das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 ist von der Straße Deviner Weg über zwei Anschlüsse angebunden. Die beiden Anschlüsse münden in Teil I in die Planstraße A mit einer Breite von 15 m und in Teil II in die Planstraße B mit einer Breite von 13 m. Beide Planstraßen werden über eine Ringverbindung, Planstraße C mit einer Breite von 17 m und Planstraße D mit einer Breite von 9 m, miteinander verbunden.

Die Planstraßen A – D sind mit einem beidseitigen Fußweg geplant und die Haupterschließungsstraßen A – C zusätzlich mit einer beidseitigen bzw. einseitigen Baumreihe. In den Baumreihen sind abwechselnd Stellplätze angeordnet. Fußwege und Baumreihen tragen zur Sicherheit und zur Aufenthaltsqualität bei.

In Teil I befindet sich darüber hinaus die Planstraße E mit einer Breite von 6 m, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll.

Die Regelquerschnitte sind ohne Normcharakter und in Abb. 6 dargestellt.

Darüber hinaus werden 4 m breite Rad- und Fußwege im Plangebiet angeordnet, die zur Bereicherung der Aufenthaltsqualität beitragen. So kann im Teil II mit dem geplanten Rad- und Fußweg die Verbindung zum Grünraum des angrenzenden B-Planes Nr. 5 hergestellt werden.

Sollte die Erschließung der Teilgebiete des B-Planes Teil I und Teil II nicht gleichzeitig umgesetzt werden, so ist eine Zwischenlösung für die Planstraße C, die beide Teilgebiete verbindet, notwendig. D.h. an den

beiden Übergangsstellen der Planstraße C ist jeweils ein ausreichend dimensionierter Wendehammer provisorisch anzulegen, der ggf. auch zeitweise Flächen des Allgemeinen Wohngebietes in Anspruch nehmen wird.

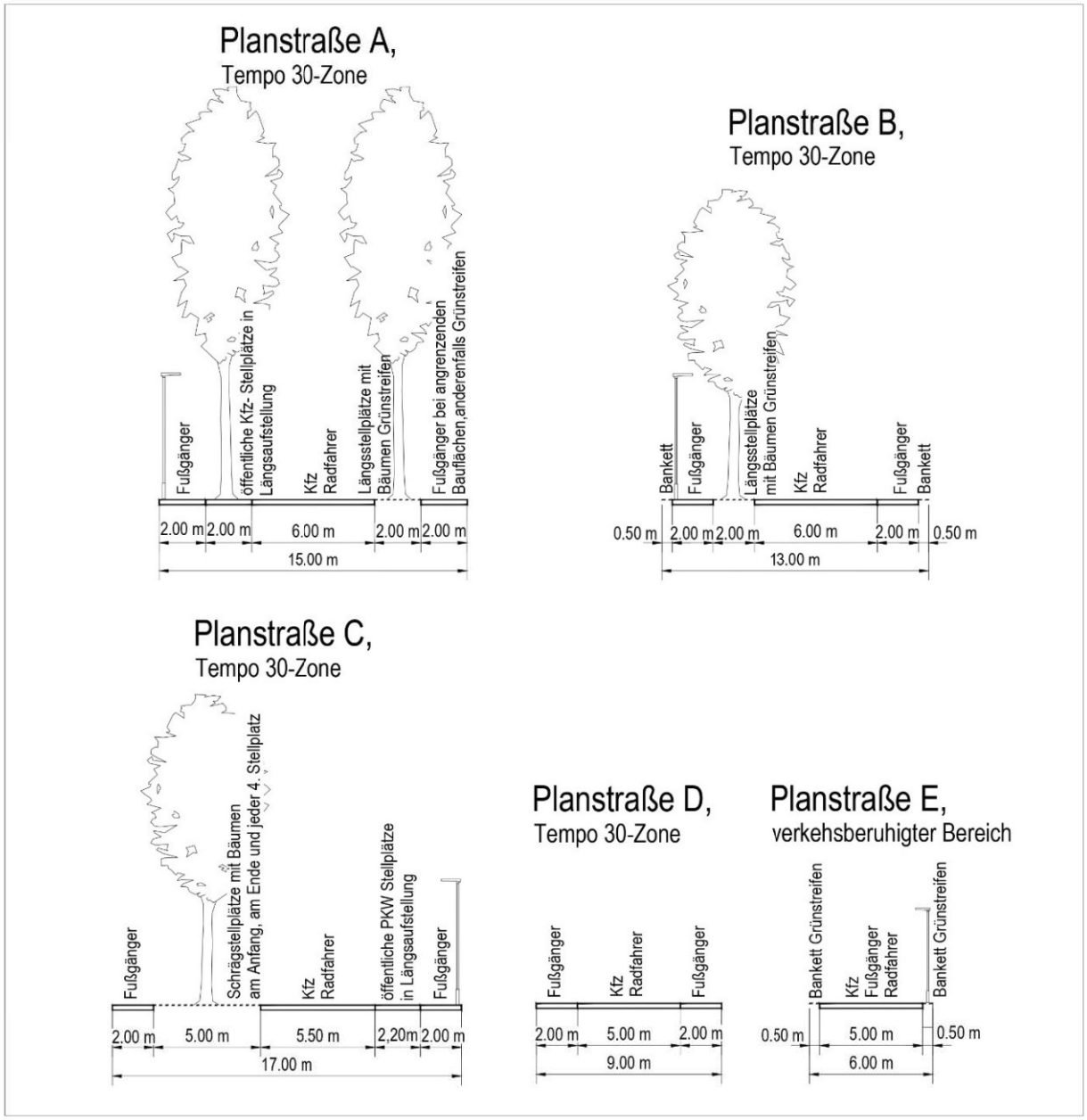


Abbildung 6: Straßenquerschnitte - Darstellung ohne Normcharakter

Radwegenetz

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft der Ostseeküsten-Radweg, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 71 Teil I in dem Abschnitt neu trassiert und ausgebaut werden soll.

Das innerhalb des B-Planes geplante Erschließungssystem mit Anschluss an den Ostseeküsten-Radweg soll für Radfahrer die Verbindung zu den anderen Stadtgebieten gewährleisten und die Attraktivität für den nicht motorisierten Verkehr fördern.

4.7 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 Investor Erschließungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Für Bauarbeiten gelten die Forderungen zum Grundwasserschutz. Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Erdaufschlüsse (Baugrunduntersuchung) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese als Gewässerbenutzungen bei der unteren Wasserbehörde nach § 8 WHG zu beantragen.

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

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Regenwasser/ Löschwasser

Im Geltungsbereich des B-Planes Teil II befinden sich Leitungen der REWA GmbH Stralsund. Innerhalb des Deviner Weges verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 und eine Regenwasserleitung DN 300.

Für das Niederschlagswasser wurde seitens der REWA eine Berechnung Ende des Jahres 2025 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das nördlich außerhalb des Plangebietes (Teil I und II) liegende Regenrückhaltebecken über die Kapazität verfügt, das gesamte Niederschlagswasser aus dem B-Plan Nr. 71 aufzunehmen. Somit kann das vorhandene Niederschlagswasser über das vorhandene RW-Netz der REWA abgeleitet werden. Die Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist für das Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gegeben.

Im Teil I des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Gustower Weges eine Schmutzwasserleitung DN 250. Darüber hinaus verläuft parallel zum Ostseeküstenradweg eine Schmutzwasserleitung DN 150, dessen Lage als unsicher eingestuft wird und voraussichtlich den B-Plan Nr. 71, Teil I nur geringfügig tangiert.

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. Das häusliche Schmutzwasser ist an den Abwasserbeseitigungspflichtigen, die Hansestadt Stralsund, vertreten durch die REWA, zu übergeben.

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.

Die in der Brandschutzbedarfsplanung der Hansestadt Stralsund gesetzte Eintreffzeit von 10 Minuten zum Ausrücken der Feuerwehr kann für den Stadtteil Devin nicht abgedeckt werden, so dass auch das Plangebiet davon betroffen ist. In der Brandschutzbedarfsplanung wird daher ein neuer Standort für die Hauptfeuerwache vorgesehen, mit deren Umsetzung die Zeiten eingehalten werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Löschwasserentnahmestellen sind festzulegen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die

tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Stromversorgung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 71 Teil II befinden sich Leitungen der Stadtwerke Stralsund GmbH. Innerhalb des Deviner Weges befindet sich eine Mittelspannungs-Hauptleitung. Für die stromtechnische Erschließung des Plangebietes wird eine Erweiterung des Stromversorgungsnetzes erforderlich.

Gasversorgung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 71 Teil II befinden sich Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Stralsund GmbH. Innerhalb des Deviner Weges befindet sich eine Niederdruck (ND) – Hauptleitung.

Bei der Planung sind die Auflagen/ Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125. Überbauungen durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckungen sind auszuschließen. Es sind Suchschachtungen erforderlich.

Im angrenzenden Teil I des Bebauungsplanes befindet sich am Gustower Weg auf dem Flurstück 40/31, innerhalb des geplanten WA 1, eine Gasdruckregelanlage, die durch eine Dienstbarkeitseintragung dinglich zu sichern ist.

Durch die SWS Energie GmbH ist eine wärmeseitige Erschließung für das Plangebiet möglich. Dafür ist die Erweiterung des Gasversorgungsnetzes erforderlich.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des B-Planes Teil II befinden sich innerhalb des Deviner Weges hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der DeutschenTelekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist gem. Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i Abs. 7 sicherzustellen, dass passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

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.

Um sicher zu stellen, dass Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, sind öffentliche Verkehrsflächen nach den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ zu schaffen. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m besitzen, um von Abfallsammelfahrzeugen sicher befahren werden zu können. Hiernach wäre bei der Planstraße D gem. Straßenquerschnitte in Abb. 6 ein Begegnungsverkehr nicht möglich bzw. es wäre zu prüfen, ob hierfür der beidseitig angrenzende Fußweg ausnahmsweise in Anspruch genommen werden kann.

Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen sind 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.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Mit den für das Plangebiet getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachform/ -neigung und zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sollen die städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung sichergestellt werden.

Dazu werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.
- Grundstücke sind straßenseitig einzufrieden, ausgenommen sind Bereiche, in denen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung stattfindet. Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,4 m sowie transparente Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer ermöglichen eine kompakte Bauweise, die sich gut in die geplante städtebauliche Struktur einfügt und ein einheitliches und modernes Erscheinungsbildes des neuen Wohnquartiers sicherstellt. Zudem fördert diese Dachform die Nutzung von Dachflächen für Begrünung oder Photovoltaik.

Die Vorgabe zur straßenseitigen Einfriedung schafft eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum und trägt zur Orientierung und Sicherheit bei. Die Begrenzung auf niedrige, transparente Einfriedungen oder Hecken fördert ein offenes, freundliches Straßenbild und verhindert eine Abschottung der Grundstücke. Gleichzeitig wird durch die Verwendung standortgerechter Laubgehölze die Durchgrünung des Quartiers gestärkt, das Mikroklima verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht. Heimische Gehölze bieten zudem Lebensraum für Insekten und Vögel und unterstützen die Biodiversität im Siedlungsbereich.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Alleenschutz

Im Plangebiet befinden sich am Deviner Weg gesetzlich geschützte Alleebäume (§ 19 NatSchAG M-V). Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Über Ausnahmen vom Alleenschutz entscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Naturschutzbehörde).

4.10 Hinweise

Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 27.11.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Bodendenkmalschutz

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

Wasserabfluss

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V)).

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)).

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/ Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.

Zollrechtlicher Hinweis

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

Waldabstand

Flächen im Waldabstand gem. § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) sind von Bebauung, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient, freizuhalten.

Die südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzfläche erfüllt in ihren Ausprägungen die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG und weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Sie liegt auf dem Flurstück 57/29 der Flur 1 in der Gemarkung Devin. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich außerhalb des Waldabstands.

Externer Ausgleich

Die Kompensation der weiteren Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahme der „Erholungslandschaft Devin“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund: WD 3 (dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder) bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs.

Der externe Ausgleich wird den Baugebieten und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

Baugebiete WA 1 (Flurstück 38/4), WA 2 (Flurstück 38/3)	17,21 % bzw. 10.088 KFÄ m²
Baugebiete WA 1 (Flurstück 38/8), WA 2 (Flurstück 38/6), WA 3, WA 4	70,92 % bzw. 41.560 KFÄ m²
Verkehrsflächen	11,87 % bzw. 6.957 KFÄ m²

Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und auf die Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) wird hingewiesen.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind bei der Umsetzung der Planung die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Baumfällungen sind durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen. Alle potenziell möglichen Quartierbäume sind im Vorfeld auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Potenzielle Quartierstrukturen ohne einen Fledermaus-Nachweis sind zu verschließen, um eine Besiedelung bis zum Fälltermin zu verhindern. Bei Funden von Fledermäusen bzw. von genutzten Fledermausquartieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.
- Zum Schutz von Brutvögeln sind Baufeldfreimachungen und die anschließenden Bautätigkeiten zwischen dem 31. Oktober und 1. Februar zu beginnen und ohne größere Pausen fortzuführen. Alternativ sind Baufeldfreimachungen und die sich anschließenden Bautätigkeiten auch zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden.

4.11 Flächenbilanz, städtebauliche Vergleichswerte

In Teil II des B-Plangebietes werden voraussichtlich ca. 150 bis 200 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Ein Mehrfamilienhaus wird je nach Größe voraussichtlich 8 bis 12 Wohnungen beinhalten.

Bei durchschnittlich 2 Einwohner je WE werden zukünftig ca. 350 Einwohner im Teil II leben.

Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund, die am 16.07.2024 in Kraft getreten ist, sind für Mehrfamilienhäuser je Wohnung 1 bis 1,5 Stellplätze, davon ein Anteil von 10 % für Besucherplätze zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 20 Besucherstellplätze für den Teil II.

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Es ergibt sich für den Teil II folgende Bilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

BauGB	Flächenart	Fläche [ha]	Flächenart	Fläche [ha]
§ 9 (1) 1	Bauflächen	4,32	Wohngebiet WA 1 Wohngebiet WA 2 Wohngebiet WA 3 Stellplätze WA 3 Wohngebiet WA 4	0,82 0,84 1,88 0,10 0,68
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,70	Deviner Weg Planstraße B Planstraße C Planstraße D Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung/Fuß- und Radweg	0,14 0,14 0,21 0,19 0,02
	Gesamtfläche	**5,02**		**5,02**

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Das Gebiet (Teil I und II) in Andershof ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig die Arrondierung des Stadtrandes verfolgt. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Es entstehen Angebote für eine urban als auch ländlich orientierte Bewohnerschaft sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler und Pendlerinnen in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald.

Die Entwicklung des Areals ist gem. der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ein Baustein für eine nachhaltige und ganzheitliche Siedlungsentwicklung am südlichen Stadteingang.

Das Plangebiet mit Teil I und II im Stadtteil Andershof umfasst eine ca. 23,3 ha große Flächen am Deviner Weg, zwischen der Bebauung südlich des Drigger Weges und am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof/ Devin") unmittelbar am Küstenstreifen entlang des Steilufers am Strelasund,

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungsbauflächen und Gemeinbedarfsflächen, die sich ausschließlich im Teil I befinden, zu schaffen sowie hierfür die technische und verkehrliche Erschließung zu sichern. Geplant sind überwiegend Geschosswohnungsbau und im Teil I auch individueller Wohnungsbau.

Aufgrund des Flächenbedarfs für die vorgesehene Wohnbebauung im gesamten B-Plangebiet Nr. 71 von ca. 14,86 ha und ca. 1,89 ha Gemeinbedarfsfläche, zuzüglich der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen finden sich alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Daher ist die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich, die für das Plangebiet bereits im wirksamen Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Wohnbaufläche vorbereitet ist.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

5.2 Private Belange

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange betrifft zunächst die privaten Grundstückseigentümer, deren Entwicklungsabsichten mit der Planung Berücksichtigung finden.

Mit der Planung wird auf den als Acker genutzten Flurstücken erstmalig eine bauliche Nutzung und die hierfür erforderliche Erschließung ermöglicht. Die Festsetzungen der Planung setzen den planungsrechtlichen Rahmen für Wohnungsbau. Damit geht nicht zuletzt eine deutliche Wertsteigerung der Flurstücke einher.

Gleichzeitig sind angesichts der Inanspruchnahme einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche die Belange des derzeitigen Flächenpächters zu berücksichtigen.

Relevante Beeinträchtigungen immissionsempfindlicher Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen, für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden detailliert im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) behandelt.

Angesichts der Lage im Außenbereich werden durch die Planung neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Dabei ist die Vorprägung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Straße Deviner Weg zu beachten. Die Kompensation erfolgt sowohl innerhalb des B-Plangebiets in Form von Baumpflanzungen als auch durch eine externe Maßnahme innerhalb des Stadtgebietes auf Flächen der Stadt.

Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht sind nicht betroffen. Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume am Deviner Weg können von der Planung betroffen sein und werden daher als Fällung in die Bilanzierung eingestellt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2023/ 2024 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden für Teil II Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Beachtung derselben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

In den Jahren 2022 und 2023 wurden jeweils Städtebauliche Verträge (SV) gemäß § 11 BauGB zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ einschließlich planungsbedingter Folgemaßnahmen zwischen der Hansestadt Stralsund und den beiden privaten Projektentwicklern im Zusammenhang mit dem Ankauf von Flächen durch die Hansestadt unterzeichnet.

Entsprechend der Vereinbarungen bzw. den Entwicklungsabsichten der einzelnen Akteure wurden neue Grundstücke gebildet und grundbuchlich gesichert.

Mittlerweile ist im Teil II des B-Planes Nr. 71 die Hansestadt Stralsund Eigentümerin der Flurstücke 38/3 und 38/4, die innerhalb des WA 1 bzw. des WA 2 liegen. Beide städtische Flurstücke umfassen eine Gesamtgröße von 0,95 ha, das einer Bruttobaulandfläche von 22 % entspricht.

Die Erschließung der Baugebiete soll durch private Erschließungsträger erfolgen.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 16.12.2021
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit 04.07. - 22.07.2024
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 04.07.2024
- Öffentliche Auslegung .....
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft .....

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

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)

TEIL 2 - UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl der Hansestadt Stralsund bis 2035 durch Zuzug weiter steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei voraussichtlich rd. 3.500 Wohneinheiten. Um diesen Wohnraumbedarf zu decken, sollen allein im Stadtteil Andershof bis 2035 mehrere neue Wohngebiete mit insgesamt rd. 1.100 neuen Wohnungen entstehen. Die Hansestadt Stralsund hat daher für den Stadtteil Andershof die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne für die Entwicklung der dringend benötigten neuen Wohnbauflächen beschlossen.

Unter anderem sollen am Deviner Weg neue Wohnbauflächen und darüber hinaus auch ein neuer Schulstandort entstehen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 16.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ aufzustellen.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf hat sich die Hansestadt Stralsund aufgrund der Komplexität des Areals und zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit des Entwicklungsgebietes dazu entschieden, das Plangebiet den Eigentumsverhältnissen folgend zu teilen (zur Aufteilung siehe Abbildung 8 in Kap.1.2.1) und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan getrennt für die Plangebiete Teil I und Teil II fortzuführen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und es ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

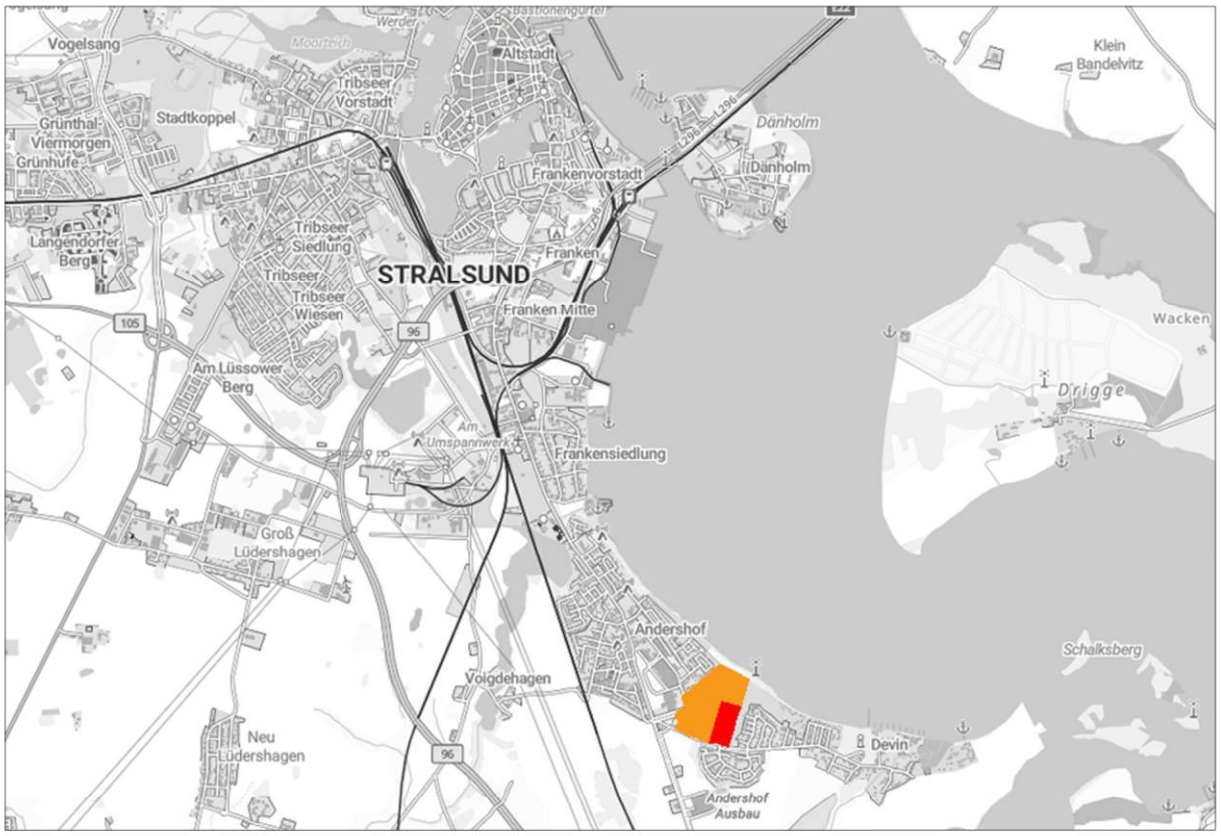
Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie auf die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/ kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf das Plangebiet Teil II und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg – Teil II“.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet (siehe nachfolgende Abbildung 7) und hier im Stadtteil Andershof südöstlich der Bebauung am Drigger Weg (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 48 „Wohngebiet Andershof/ Drigger Weg“), westlich des B-Plangebiets Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ und nördlich der B-Plangebiete Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Wegs“ und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“.



Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Abbildung 7: Lage des Plangebiets (Plangebiet Teil I: orange, Plangebiet Teil II: rot)

Kurzbeschreibung Plangebiet Teil II:

Das Plangebiet Teil II wird wie folgt begrenzt (siehe nachfolgende Abbildung 8):

- im Westen und Norden durch den Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71, Teil I,
- im Osten durch eine Grünfläche entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof/ Devin"),
- im Süden durch den Deviner Weg nördlich des B-Planes Nr. 42 "Wohngebiet südlich des Deviner Weges".

Das Plangebiet Teil II hat eine Größe von rd. 5,02 ha und umfasst die Flurstücke 38/1, 38/3, 38/4, 38/6, 38/7 und 38/8 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof.

Die Entfernung des Plangebiets Teil II zum Strelasund beträgt rd. 275 m.



Luftbild: GeoBasis-DE/MV

Abbildung 8: Luftbildaufnahme des Plangebiets mit Darstellung der Teilgebiete Teil I und Teil II des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohngebiet am Deviner Weg“

Das Plangebiet Teil II wird zurzeit größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Süden quert der Deviner Weg mit einem straßenbegleitenden Radweg das Plangebiet Teil II.

Im Umfeld des Plangebiets Teil II befinden sich folgende Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV):

- Leitfeuer Andershof als feste Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 40/5 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof und 84/5 in der Flur 1 der Gemarkung Devin einschließlich deren Richtfeuerachse zwischen diesen Anlagen (Flurstücken)
- Kabelnetz zum Betrieb des Leitfeuers
- Steuerkabine einschließlich Kabel für das Leitfeuer auf dem WSV-Flurstück 57/1 in der Flur 1 der Gemarkung Devin
- Betriebswege/ -flächen

1.2.2 Ziele der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung des Plangebiets Teil II als Standort für den Geschosswohnungsbau. Geplant sind Bebauungen mit zwei bis vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Eine Übersicht über den Bedarf an Grund und Boden bzw. über die Flächenfestsetzungen des Plangebiets Teil II geben die nachfolgenden Tabellen.

Tabelle 2: Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet Teil II

	Umfang
Flächen	**Teilgebiet II**
Baugebiete	**4,32 ha**
- Wohngebiete	*4,32 ha*
Verkehrsflächen	**0,70 ha**
- Straßenverkehrsflächen	*0,68 ha*
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	*0,02 ha*
Umfang Plangebiet insgesamt	**5,02 ha**

Tabelle 3: Übersicht über die zulässigen Grundflächen und Vollgeschosse im Plangebiet Teil II

Flächen	**GRZ**	**Überschreitung**	**Anzahl der Vollgeschosse**
Teilgebiet II			
Wohngebiet WA 1, WA 2	0,3	100 %	II - IV + SG
Wohngebiet WA 3	0,3	100 %	III – IV + SG
Wohngebiet WA 4	0,3	100 %	II - III + SG

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Hansestadt Stralsund plant im Stadtteil Andershof eine Entwicklung von Wohnbauland und einen Schulstandort und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ auf.

Das Plangebiet (Teil I und Teil II) hat einen Umfang von rd. 18,3 ha und befindet im Stadtteil Andershof südöstlich der Bebauung am Drigger Weg, westlich des B-Plangebiets Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ und nördlich der B-Plangebiete Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Wegs“ und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“. Die Entfernung des Plangebiets zum Strelasund beträgt rd. 60 m.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf hat sich die Hansestadt Stralsund aufgrund der Komplexität des Areals und zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit des Entwicklungsgebietes dazu entschieden, das Plangebiet den Eigentumsverhältnissen folgend zu teilen und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan getrennt für die Plangebiete Teil I und Teil II fortzuführen.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf das Plangebiet Teil II. Das Plangebiet Teil II hat einen Umfang von rd. 5,02 ha und besteht überwiegend aus Ackerflächen. Der südliche Bereich des Plangebiets Teil II überlagert sich mit dem Deviner Weg. Der Deviner Weg weist einen jungen Alleebaumbestand auf.

Im Wesentlichen sind folgende Umweltauswirkungen bei der Planverwirklichung zu erwarten:

- Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen sowie von Grundwasserneubildungsflächen (rd. 3,13 ha)
- Verlust von Ackerflächen (rd. 4,80 ha)
- Verlust von Zierrasen (rd. 0,01 ha)
- Verlust von Ruderalfluren (rd. 0,01 ha)
- Verlust von Siedlungsgehölzen (rd. 0,06 ha)

- Fällung von zwei jüngeren Alleebäumen am Deviner Weg
- Veränderung des Landschaftsbilds durch bauliche Überprägung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind geplant:

- Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete
- Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- bauzeitliche Vergrämungsmaßnahmen für offenlandbrütende Vogelarten
- Kontrolle von potenziell möglichen Quartierbäumen auf Fledermaus-Besatz im Vorfeld der Baumfällungen

Der Ausgleich ist wie folgt geplant:

- Neupflanzung von 26 Straßenbäumen im Plangebiet
- Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken im Plangebiet (ein Baum je angefangene 700 m²-Grundstücksfläche)
- Inanspruchnahme des städtischen Kompensationsflächenpools „Naturwald am Deviner See“ (58.603 KFÄ m²)

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die nachfolgend benannten, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan Nr. 71 Teil II relevant und werden dementsprechend bei der Planaufstellung berücksichtigt.

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

In der Hansestadt Stralsund wurden im Umfeld des Plangebiets bereits umfangreiche Möglichkeiten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zur Entwicklung des Stadtteils Andershof genutzt (z. B. Bebauungspläne Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ und Nr. 67 „Gebiet westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“), so dass die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind. Zudem schränkt die Bindung von Eigentümerinteressen die Verfügbarkeit vorhandener Wohnbaupotenziale ein. Zur Deckung des im ISEK prognostizierten Wohnraumbedarfs ist die Entwicklung neuer Wohnbaustandorte im Außenbereich erforderlich. Das Plangebiet schließt

unmittelbar an vorhandene Wohnbebauungen an (Bebauungspläne Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ und Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Wegs“).

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 71 Teil II ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (…). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in einem Umfang von rd. 4,8 ha umgenutzt. Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen. Die Entwicklung des Plangebiets dient der Umsetzung des Rahmenplans Andershof mit der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof. Das Plangebiet ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig als Arrondierung des Stadtrandes verstanden werden kann. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Das Plangebiet schließt sich an beliebte Wohngebiete in Stadtrandnähe an, welche insbesondere für nicht ausschließlich urban orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald attraktiv sind.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“

Die Eingriffsregelung wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB angewendet. Die durch den Bebauungsplan Nr. 71 Teil II zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und ausgeglichen. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konzipiert (vgl. Kap. 3.4).

Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-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 Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

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

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

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

- Festsetzung einer Pflanzung von Bäumen auf den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken
- Festsetzung eines Verbots von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete
- Festsetzungen zur Dachbegrünung

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b [Natura 2000] in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, befindet sich in einer Entfernung von rd. 600 m (vgl. Kap.2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des Gebiets durch die geplante bauliche Entwicklung ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung des Plangebiets durch den vorgelagerten Küstenschutzwald nicht zu erwarten.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt (vgl. Ausführungen in Kap. 2.1.1) und wird daher an dieser Stelle nicht behandelt.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V

Die Beseitigung oder Schädigung von geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist grundsätzlich verboten. Im Geltungsbereich befinden sich nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume. Eine Darstellung der vom Geltungsbereich berührten Schutzobjekte und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap.2.3.2.

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG

„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann (…) Ausnahmen (…) zulassen. (…) Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (…).“

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, befindet sich in einer Entfernung von rd. 600 m (vgl. Kap.2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des Gebiets durch die geplante bauliche Entwicklung ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung des Plangebiets durch den vorgelagerten Küstenschutzwald nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten,

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote).

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

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (Frase, 2026). Als Grundlage wurden im Jahr 2023 Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden für das Plangebiet Teil II Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet (ausführliche Beschreibungen befinden sich in Kap. 3.4.1).

150 m-Küstenschutzstreifen nach § 29 (1) NatSchG M-V

„An Gewässern erster Ordnung (…) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert

werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.“

Das Plangebiet Teil II befindet sich außerhalb des Küstenschutzstreifens.

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG

„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. *eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
2. *eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
3. *die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
4. *eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer. Die sparsame Verwendung des Wassers entzieht sich dem Regelungsgehalt eines Bebauungsplans. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist durch die geplante Bebauung nicht berührt (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 2.1.7).

2.1.4 Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten nach § 52 Abs. 1 WHG

„In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. *bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden (…)“.*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.1.5 Landeswassergesetz

Küstenschutz nach § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V)

„(1) Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.

(2) Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

(3) Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.“

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von > 200 m zur Mittelwasserlinie.

2.1.6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG

„Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (…).“

Mit der Planung wird die Ausweisung von neuen Bauflächen und damit eine Versieglung von Böden vorbereitet. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 71 Teil II wird die Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert. Die Bodenversiegelung/ -beanspruchung wird multifunktional über die Ausgleichsflächen für die Biotopfunktion ausgeglichen.

Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundsätze nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) berücksichtigt.

2.1.7 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL dient dem Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme. Gemäß Artikel 4 Abs. 1 a) lit. i) der WRRL sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen, um eine Verschlechterung des Zustandes aller Oberflächenwasserkörper zu verhindern, sie zu schützen, zu verbessern und zu sanieren. Gleiches gilt gemäß Artikel 4 Abs. 1 b) lit. i) auch für Grundwasserkörper.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der WRRL nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen.

Im Plangebiet sind keine nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene berichtspflichtige Gewässer (NVPK-0700 Graben aus Voigdehäger Teich) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 670 m. Eine mittelbare Betroffenheit des Fließgewässerkörpers NVPK-0700 ist nicht zu erwarten.

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 mengenmäßigen Zustand des rund 429 km² großen Grundwasserkörpers[2] werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die wasserrechtlich genehmigten Entnahmemengen werden nach Angaben der REWA gegenwärtig auch in saisonalen Spitzenzeiten nicht ausgeschöpft. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren 40 bis 60 % der einzelnen Wasserrechte ausgeschöpft. Daher ist für die weiteren baulichen Entwicklungen der Hansestadt Stralsund die Versorgung faktisch gesichert. Erkennbare Veränderungen des Wasserspiegels durch die vorbereitete Bebauung sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserskörpers sind nicht zu erwarten, da mit dem Vorhaben keine relevanten Stoffeinträge verbunden sind. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

[2] https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_KO_4_16

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Von umweltrelevanten Festlegungen gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ist das Plangebiet Teil II nicht berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/ Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung, Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten Küstenschutz, siehe nachfolgende Abbildung).

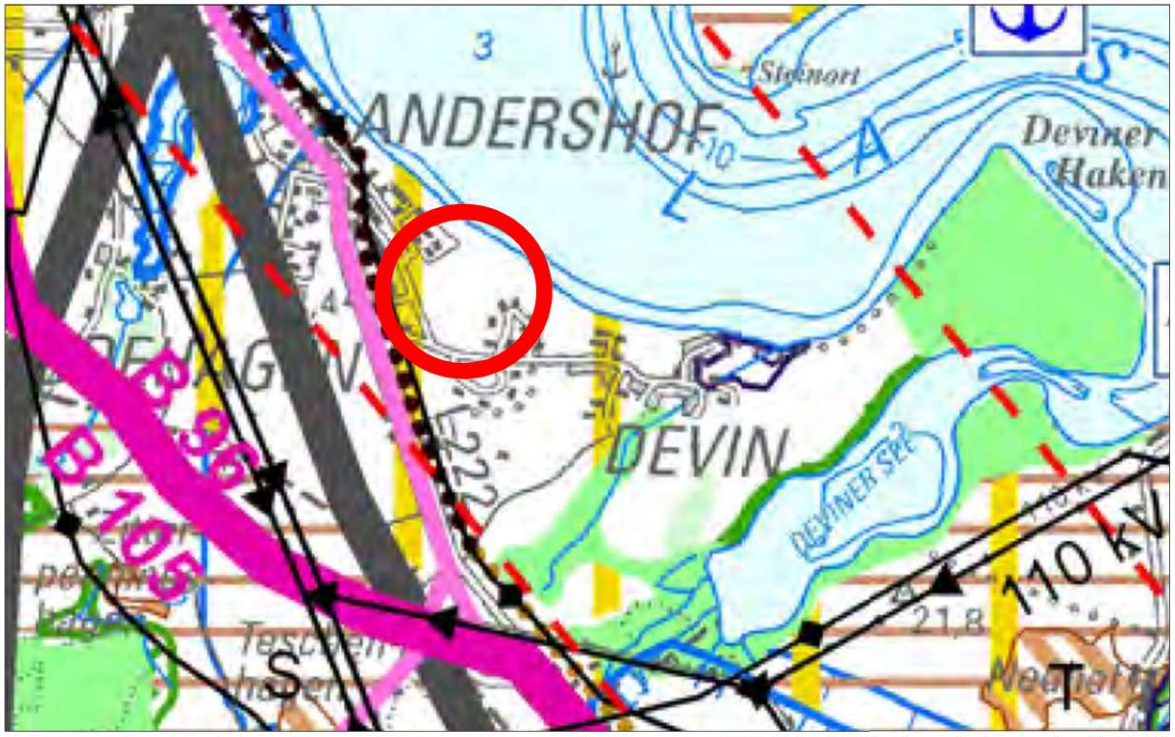


Abbildung 9: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010), Ausschnitt aus der Karte Blatt 1 (roter Umring: Lage des Plangebiets)

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern enthält für das Plangebiet Teil II keine räumlich konkretisierten Vorgaben nach der Karte II (Biotopverbundplanung) oder der Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen). Die Zielvorgaben des GLRP werden durch die Planung nicht berührt.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in der Feststellungsfassung der 25. Änderung das Plangebiet Teil II als Wohnbaufläche dar (siehe nachfolgende Abbildung). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet Teil II ebenfalls bereits als Wohnbaufläche dar. Allerdings sollen die Grünflächen durch den Verzicht auf die Darstellung des Freihaltekorridors des Seefahrtszeichens und die Anpassung an den zwischenzeitlich auf 150 m reduzierten Küstenschutzstreifen aktualisiert werden. Am Deviner Weg sind zudem Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von etwa 2 ha neu geplant.

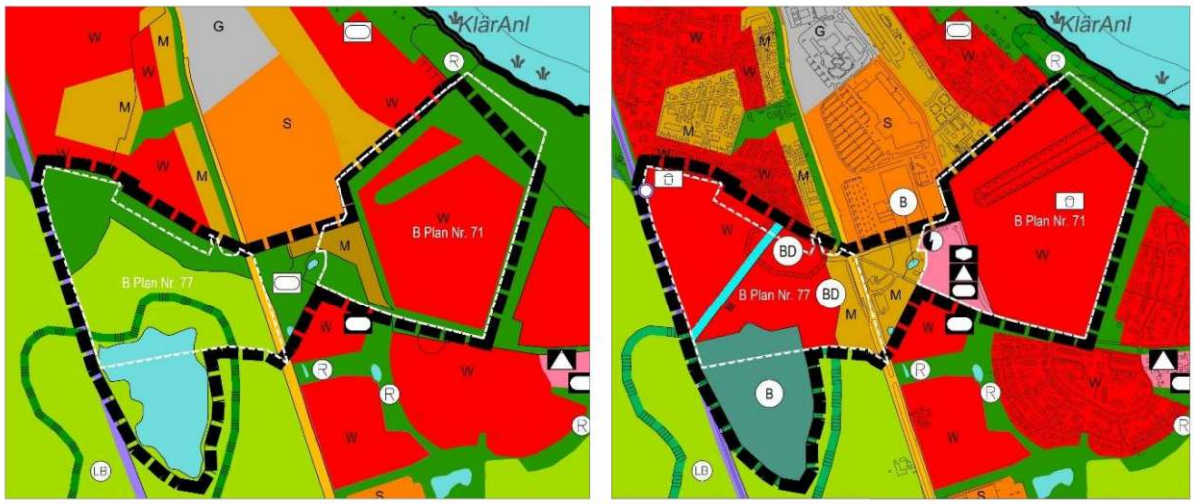


Abbildung 10: Bisherige (links) und geplante (rechts, Feststellungsfassung vom Januar 2025) Darstellung der 25. Änderung des FNP mit den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 71 und 77

2.2.4 Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan (1996) stellt das Plangebiet Teil II überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB“ dar (siehe nachfolgende Abbildung). Der nordöstliche Randbereich der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs (betrifft nur Teil I) ist als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ dargestellt.

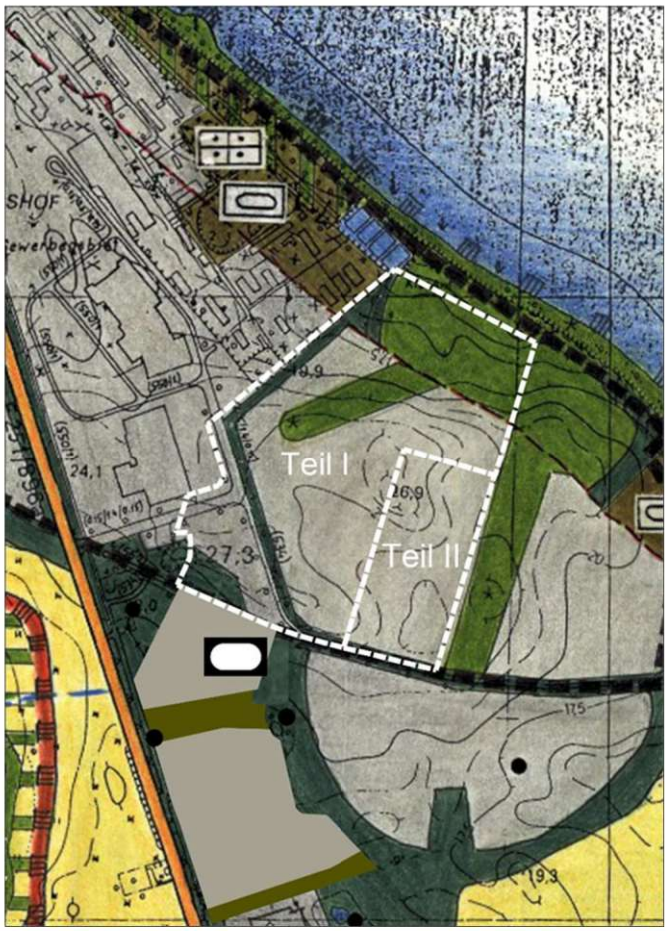


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund mit Darstellung der Geltungsbereiche Teil I und Teil II

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden an die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst (vgl. Abbildung 12) und die dargestellten neuen Bauflächen übernommen. Im Ergebnis wird der Änderungsbereich fast vollständig als Baufläche dargestellt.

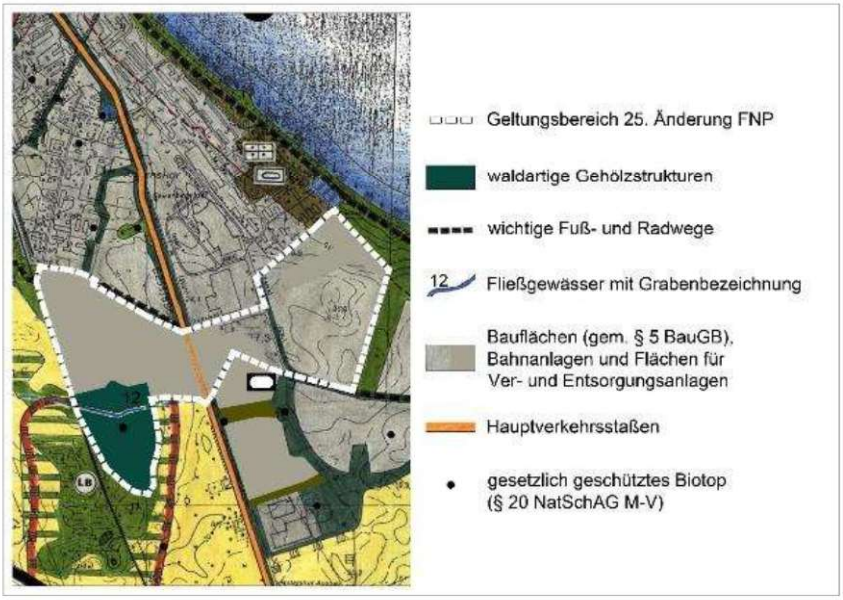


Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches nach Anpassung

2.3 Schutzgebiete und -objekte

2.3.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet Teil II und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, befindet sich in einer Entfernung von rd. 600 m zum Plangebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele dieses Gebiets durch die geplante bauliche Entwicklung ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung des Plangebiets durch einen vorgelagerten Küstenschutzwald nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzobjekte

Im Plangebiet Teil II sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope ausgeprägt.

Der östlich an das Plangebiet Teil II angrenzende Gehölzbestand stellt ein Siedlungsgehölz (Biotopcode PWX) dar, das als Randeingrünung des östlich angrenzenden Wohngebiets angepflanzt wurde.

Am Deviner Weg befinden sich ein nach § 19 NatSchAG M-V geschützter Alleebaumbestand (Biotopcodes BAJ/ Neuanpflanzung einer Allee, BRJ/ Neuanpflanzung einer Baumreihe).

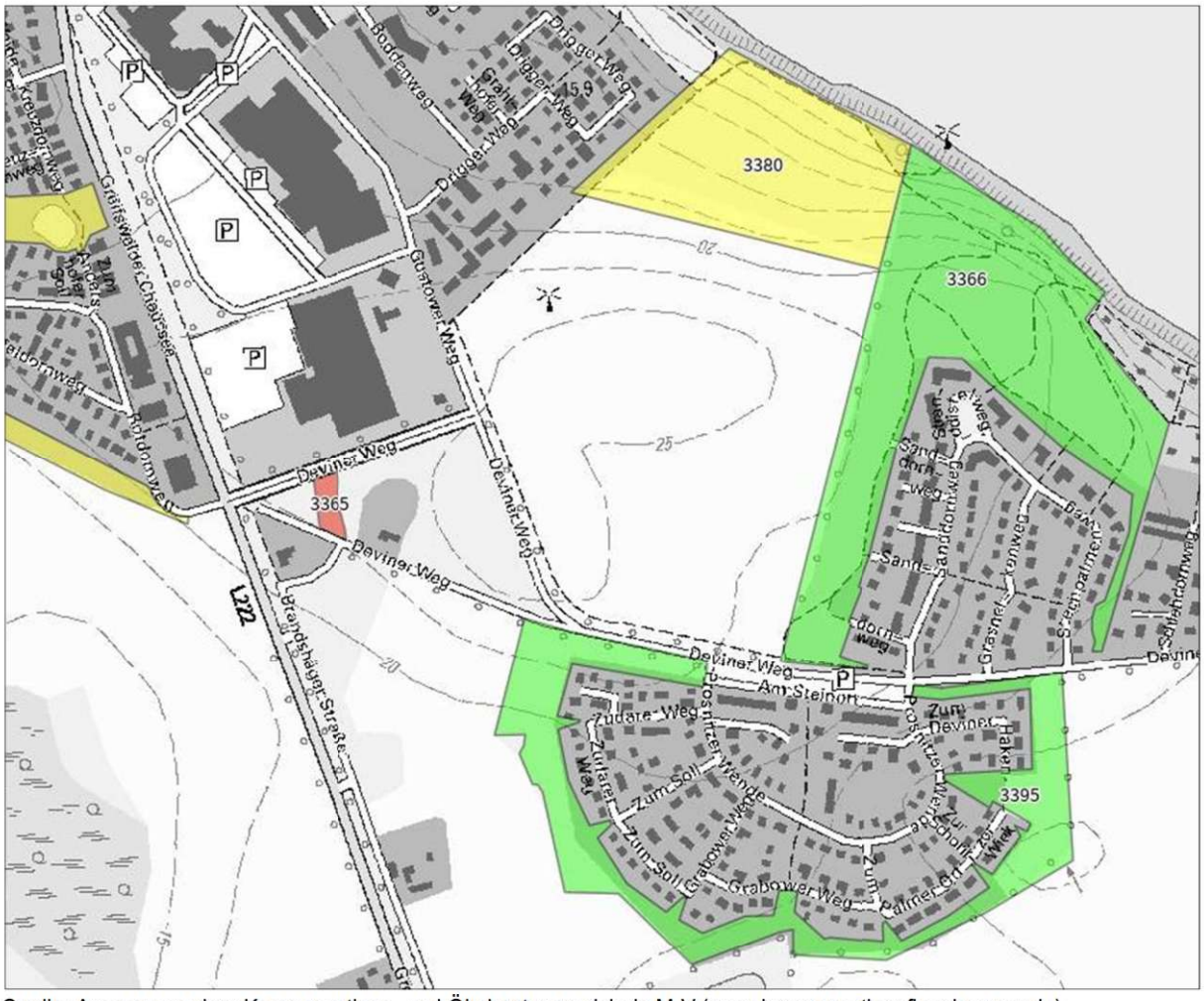
Der geschützte Alleebaumbestand am Deviner Weg bleibt weitgehend erhalten. Für die Herstellung der Anbindung der inneren Verkehrserschließung des Plangebiets an den Deviner Weg ist jedoch eine Fällung von voraussichtlich zwei jungen Alleebäumen unvermeidbar.

Zufahrten zu privaten Grundstücken am Deviner Weg durch die bestehende Allee sind nicht geplant.

2.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Im Umfeld des Plangebiets Teil II befinden sich vier Kompensationsflächen (siehe nachfolgende Abbildung 13). Es handelt sich dabei um

- eine Ausgleichsfläche für den Neubau der B 96n, Zubringer Stralsund/ Rügen, Abschnitt OU Stralsund – KP Altefähr, VKE 2861 – Strelasundquerung (Fläche 3380),
- eine Ausgleichsfläche für ein Industrieunternehmen (Fläche 3365),
- eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ (Fläche 3366) und
- eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ (Fläche 3395).



Quelle: Auszug aus dem Kompensations- und Ökokontoverzeichnis M-V (www.kompensationsflaechen-mv.de)

Abbildung 13: Kompensationsflächen im Bereich des Plangebiets

Tabelle 4: Kurzbeschreibung der Kompensationsflächen im Bereich des Plangebiets

Fläche	**3380**
Kompensationsmaßnahme	Ufersicherung und Anlage gehölzbestandener Offenlandbereiche zwischen Andershof und Devin (E 2)
Hauptmaßnahmentyp	Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden Ausgleichsfläche für den Neuntöter
Jahr der Realisierung	Herstellung 2020, Fertigstellung 1.10.2024, Abnahme 7.10.2024
Vorhabenträger	Land M-V (Straßenbau) Planfeststellungsbeschluss für die 2. Strelasundquerung vom 9. Januar 2002
Fläche	**3365**
Kompensationsmaßnahme	Umwandlung von Ackerland in Grünland; am Deviner Weg südlich vom Bauhausmarkt
Hauptmaßnahmentyp	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden
Jahr der Realisierung	2018
Vorhabenträger	Industrieunternehmen
Fläche	**3366**
Kompensationsmaßnahme	Extensive Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen zwischen Deviner Weg und Sundufer
Hauptmaßnahmentyp	Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden
Jahr der Realisierung	1994
Vorhabenträger	Stadt
Fläche	**3395**
Kompensationsmaßnahme	Extensive Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen südlich des Deviner Weges
Hauptmaßnahmentyp	Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden
Jahr der Realisierung	1998
Vorhabenträger	Stadt

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale wurden anhand von Kartierungen, Ortsbegehungen, einschlägigen Grundlagenmaterialien, thematischen Karten und Luftbildern vorgenommen.

Naturräumlich ist das Plagebiet wie folgt einzuordnen (LUNG M-V 2009, Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns):

Landschaftszone: „Vorpommersches Flachland“ (Nr. 2)
Großlandschaft: „Vorpommersche Lehmplatten“ (Nr. 20)
Landschaftseinheit: „Lehmplatten nördlich der Peene“ (Nr. 200)

3.1.1 Fläche

Bestand

Das Plangebiet Teil II umfasst eine Fläche von rd. 5,02 ha. Es wird aktuell größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt und grenzt an zwei Seiten an Siedlungsflächen an.

Bewertung

Das Plangebiet Teil II stellt eine unbebaute Freifläche innerhalb der Siedlungsflächen der Hansestadt Stralsund dar. Es gehört gemäß LUNG-Kartenportal Umwelt zu keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum. Das Plangebiet Teil II ist somit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

3.1.2 Boden

Bestand

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch im Plangebiet Teil II sind in der Weichseleiszeit entstanden. Geologisch ist der Bereich den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt, Geologische Karten M-V).

Gemäß Konzeptbodenkarte ist das Plangebiet Teil II der Einheit 36.4 „verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogleye, gering verbreitet Parabraunerden, selten Gley-Pseudogleye aus (Geschiebedecksand) über Geschiebelehm oder aus (Decklehm) über Geschiebelehm, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm, selten Niedermoore“ zuzuordnen.

Das Plangebiet Teil II ist fast vollständig unversiegelt (abgesehen vom Deviner Weg, einschließlich Nebenanlagen).

Die Böden im Plangebiet weisen mit > 45 Bodenpunkten, teilweise auch > 50 Bodenpunkten eine relativ hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden sind anthropogen überprägt.

Geschützte Geotope sind im Plangebiet Teil II nicht vorhanden (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Bewertung

Die unversiegelten Böden im Plangebiet sind aufgrund ihrer relativ hohen Bodenfruchtbarkeit (> 45 Bodenpunkte) von besonderer Bedeutung.

3.1.3 Wasser

Bestand

<u>Grundwasser</u>

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet Teil II lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: > 50 – 100 mm/a (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters: zwischen 5 m an der nordöstlichen Plangebietsgrenze und 8 m an der südwestlichen Plangebietsgrenze (LUNG M-V 2016)
- Grundwasserflurabstand: > 10 m (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Schutzfunktion der Deckschichten: hoch (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) (LUNG-Kartenportal Umwelt)

Der Plangebiet überlagert sich mit keinen Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Grundwasser

Die Grundwasserfunktionen im Plangebiet Teil II sind von allgemeiner Bedeutung (potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Oberflächengewässer

Im Plangebiet Teil II sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3.1.4 Klima

Bestand

Das Plangebiet Teil II befindet sich im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (LUNG M-V 2009). Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 726 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C. Im Durchschnitt gibt es 79,56 Sonnenstunden pro Monat (AM Online Projects 2023).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Die Ackerflächen im Plangebiet sind dem Klimatopgefüge „Freilandklima“ zuzuordnen. Freilandklimatope weisen einen ungestörten starken Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf und sind windoffen. Sie sind wichtig für die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Aufgrund der küstennahen Lage liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Land-Seewind-Zirkulation, welche das Lokalklima von Anfang April bis Anfang Oktober überprägen kann (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009, Kap. II - 2.4.1, Hansestadt Stralsund 2010).

Entsprechend dem globalen Klimawandel ist auch im Raum Stralsund von einer langfristigen Änderung des Klimas auszugehen. Entsprechend den Ergebnissen von Klimaprojektionen sind als Konsequenzen die Erhöhung der Temperatur, Veränderungen der innerjährlichen Niederschlagsverteilung und eine Zunahme von Extremwetterereignissen, besonders in der zweiten Hälfte des 21. Jhd. zu erwarten (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009, Kap. II - 2.4.2, Hansestadt Stralsund 2010).

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet Teil II sind von allgemeiner Bedeutung. Das Freilandklimatop besitzt aufgrund seiner räumlichen Lage keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne. Zudem überprägt der nahe gelegene Strelasund die klimatischen Wirkungen des Plangebiets.

3.1.5 Luft

Bestand

Die Luftgüte im Plangebiet Teil II 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 gut durchlüftete Plangebiet zutrifft.

Bewertung

Das Plangebiet Teil II besitzt keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Es hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

3.1.6 Pflanzen/ Biotope

Bestand

Das Schutzgut Pflanzen bildet sich im Wesentlichen über die im Plangebiet befindlichen Biotopstrukturen ab. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) auf der Grundlage des Stadtkartenwerks und aktueller Luftbildaufnahmen am 30. Mai 2023, 5. Juli 2023 und 26. September 2023. Kartiert wurde das gesamte Plangebiet (Teil I und Teil II), zzgl. eines 50 m breiten Puffers. Darüber hinaus wurden die geschützten Biotope und die Biotope ab einer Wertstufe von 3 im 200 m-Umfeld des Plangebiets (Teil I und Teil II) erfasst. Die Kartierung wurde vom Büro Biologische Studien Thomas Frase (BSTF) durchgeführt. Die Kartierungsergebnisse sind in einem Kartierungsbericht dokumentiert. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der Kartierungsergebnisse des Büros BSTF. Eine zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Bestands- und Konfliktplan (Anlage 1).

Der zentrale Bereich des Plangebiets (Teil I und II) wird überwiegend von intensiv genutztem, strukturarmen Acker eingenommen (ACL). Die im westlichen Bereich des Plangebiets Teil I gelegenen Ackerflächen, die vom Deviner Weg umschlossen werden, liegen brach (ABO). Grünland ist nur im nördlichen Randbereich des Plangebiets Teil I ausgeprägt (GMA). Dieses Grünland ist Bestandteil einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (siehe Kap. 2.4).

Gehölzstrukturen befinden sich auf dem Grünland im nördlichen Bereich des Plangebiets Teil I (mesophile Laubgebüsche, BLM), entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Siedlungsgebüsche bzw. -gehölze, PWX, PHX, PHY) und westlich des Deviner Wegs (Feldgehölze, BFX; mesophiles Laubgebüsch, BLM, Siedlungsgebüsche, PHX).

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Siedlungsgehölz (PWX) an, das als Abpflanzung des angrenzenden Wohngebiets am Sanddornweg gepflanzt wurde und Bestandteil der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ ist.

Am Deviner Weg und am Gustower Weg (Plangebiet Teil I und II) befindet sich ein junger Allee- bzw. Baumreihenbestand aus Ahorn, Linde und Birke (BAJ, BRJ). Weiterhin sind auf dem Grünland im nördlichen Bereich des Plangebiets Teil I Laubbäume angepflanzt (BBJ).

In folgender Tabelle 5 sind die Biotope des Untersuchungsgebiets nach Biotoptypenzugehörigkeit und Schutzstatus sowie ihre Gefährdung gemäß LUNG M-V (2013), MLU M-V (2018) und Finck et al. (2017) zusammengefasst dargestellt[3].

[3] Hinweis: Die Biotopnummern 46 und 47 wurden nicht vergeben.

Tabelle 5: Liste der Biotope des Untersuchungsgebiets

Biotop-Nr.	Biotop-code [1)]	Nebencode	Biotoptyp [1)]	Schutz[2)]	Regenera-tion[3)]	Gefähr-dung[4)]
1, 10	WXS	RHU	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	-	2	1
2, 3	BLM	RHU, RHK	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	2	2
4, 5	BFX	RHU	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§ 20	2	2
6, 7	BHF	RHU	Strauchhecke	§ 20	2	3
9, 12, 48	BHB	RHU	Baumhecke	§ 20	2	3
11	BHJ	-	Jüngere Feldhecke	§ 20	1	3
13	BBA	-	Älterer Einzelbaum (vier Stück)	§ 19	-	-
3a	BBJ	-	Jüngerer Einzelbaum	-	-	-
14	KSE	-	Geröll- und Blockstrand, vegetationslos	§ 20	2	3
50	KVR	KSE	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§ 20	2	2-3
15, 49	KKI	WXS	Moränenkliff, inaktiv	§ 20	4	2
16, 52	SEV	VRP, SET, VSX	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Still-gewässer	§ 20	2	3
17	SYW	VWD, VRP	Naturnaher Wasserspeicher	-	2	1
18	GMA	-	Artenarmes Frischgrünland	-	2	1
19	RHU	-	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mi-neralstandorte	-	2	1
20-23	RHK	RHU	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1
24, 25	ACL	-	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0
26	ABO	-	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	-	0	1
8, 27, 28	PWX	RHU	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	2	1
29-33	PHX	RHU	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzar-ten	-	1	1
34, 35	PHY	PER	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Ge-hölzarten	-	0	0
36-38, 53	PER	PWY, PWX, PHY	Artenarmer Zierrasen	-	0	0
39	OER	PGZ, PGN, PER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet		0	0
40, 41	ODE	PGZ, PGN	Einzelgehöft	-	0	0
42	OVD	-	Pfad, Rad- und Fußweg	-	0	0
43	OVU	-	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-	0	0

Biotop-Nr.	Biotop-code [1)]	Nebencode	Biotoptyp [1)]	Schutz[2)]	Regeneration[3)]	Gefährdung[4)]
44	OVL	PER, BAJ, BRJ	Straße	-	0	0
45	OIG	-	Gewerbegebiet	-	0	0
51	NI	-	Biotoptypen der inneren Küstengewässer der Ostsee östlich der Darßer Schwelle	§ 30	1-2	2-3
53	OSS	-	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (Seezeichen)	-	0	0

1) Biotoptypen nach LUNG M-V (2013)
2) Schutz nach § 19 bzw. § 20 NatSchAG M-V, § 30 BNatSchG
Regeneration und Gefährdung nach MLU M-V (2018) und Finck et al. (2017):
3) Stufe 0 = Einstufung nicht sinnvoll; Stufe 1 (bis 15 Jahre) = bedingt regenerierbar; Stufe 2 (15 - 150 Jahre) = schwer regenerierbar; Stufe 3 (> 150 Jahre) = kaum regenerierbar; Stufe 4 = nicht regenerierbar
4) Stufe 0: = Einstufung nicht sinnvoll; Stufe 1 = nicht gefährdet; Stufe 2 = gefährdet: Stufe 3 = stark gefährdet;

Die Vegetation der Biotope des Untersuchungsgebiets besteht hauptsächlich aus ungefährdeten, standorttypischen und allgemein verbreiteten ruderalen Arten. Als gefährdete Art wurde im Untersuchungsgebiet lediglich die Kuckucks-Lichtnelke mit einigen Exemplaren in dem artenarmen Frischgrünland im nördlichen Bereich des Plangebiets Teil I (GMA, Biotop Nr. 18) nachgewiesen.

Tabelle 6: Liste der geschützten, gefährdeten und potenziell gefährdeten Gefäßpflanzen des Untersuchungsgebiets (betrifft Teil I)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz und Gefährdung	Biotop-Nr.
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	MV 3	18

Eine Übersicht über die gesondert erfassten Bäume gibt die nächste Tabelle. Gesondert erfasst wurden die Alleebäume, deren Fällung geplant ist, sowie der Einzelbaumbestand auf dem Grünland im nördlichen Plangebiet Teil I.

Tabelle 7: Gesondert erfasste Bäume

Nr.	Standort	Baumart	Botanische Bezeichnung	Stammumfang (cm)	Schutzstatus
1	Plangebiet Teil I	Spitzahorn	*Acer platanoides*	35	§ 19
2	Plangebiet Teil I	Spitzahorn	*Acer platanoides*	45	§ 19
3	Plangebiet Teil II	Spitzahorn	*Acer platanoides*	90	§ 19
4	Plangebiet Teil II	Spitzahorn	*Acer platanoides*	50	§ 19
5	Plangebiet Teil I	Rotbuche	*Fagus sylvatica*	24	-
6	Plangebiet Teil I	Rotbuche	*Fagus sylvatica*	22	-
7	Plangebiet Teil I	Rotbuche	*Fagus sylvatica*	28	-
8	Plangebiet Teil I	Rotbuche	*Fagus sylvatica*	22	-
9	Plangebiet Teil I	Walnussbaum	*Juglans regia*	27	-
10	Plangebiet Teil I	Winterlinde	*Tilia cordata*	34	-
11	Plangebiet Teil I	Winterlinde	*Tilia cordata*	28	-
12	Plangebiet Teil I	Winterlinde	*Tilia cordata*	30	-
13	Plangebiet Teil I	Winterlinde	*Tilia cordata*	30	-
14	Plangebiet Teil I	Winterlinde	*Tilia cordata*	30	-

Bewertung

Im Plangebiet sind überwiegend Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit und damit Biotope allgemeiner Bedeutung ausgeprägt.

Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung haben im Teilgebiet II lediglich die jungen Alleebäume am Deviner Weg und die randlich in das Plangebiet Teil II reichenden kleinflächigen Gehölzstrukturen des östlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsgehölzes.

3.1.7 Tiere

Bezugspunkt für die Erfassung der Fauna war das gesamte Plangebiet (Teil I und Teil II). Aus diesem Grund werden nachfolgend die Kartierungsergebnisse für das gesamte Plangebiet dargestellt.

Bestand

Aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld ausgeprägten Biotopstrukturen (überwiegend Ackerflächen sowie randlich Grünland, Kleingewässer, Gehölzstrukturen) weisen das Plangebiet und sein Umfeld Lebensraumfunktionen insbesondere für Brutvögel (Offenland-, Gehölz- und Baumbrüter), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse auf.

Eine relevante Funktion für Rastvögel ist für die Ackerflächen im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung, Zerschneidung und Störwirkungen nicht anzunehmen. Dementsprechend wird dem Bereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (ILN 2007/2009 in LUNG-Kartenportal Umwelt) keine Rastgebietsfunktion beigemessen. Die nächstgelegenen potenziellen Land-Rastgebiete liegen in einer Entfernung von rund 800 m südlich des Plangebiets (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Im Jahr 2023 wurden die folgenden Tiergruppen kartiert:

- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien
- Fledermäuse (Kartierung bis Februar 2024)

Die Kartierung der Brutvögel, Amphibien und Reptilien wurde durch das Büro Biologische Studien Thomas Frase (BSTF) durchgeführt. Die Fledermauskartierung erfolgte durch das Büro Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz. Die Kartierungsmethoden und die Ergebnisse der Kartierungen sind in den jeweiligen Kartierungsberichten dargelegt. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der Kartierungsergebnisse.

<u>Brutvögel</u>

Die Brutvogelkartierung wurde 2023 anhand von sechs Tag- und zwei Nachtbegehungen durchgeführt. Kartiert wurde das Plangebiet (Teil I und Teil II) zzgl. 50 m-Puffer (= Untersuchungsgebiet).

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 24 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. unmittelbar angrenzend nachgewiesen (zur Verortung der erfassten Reviere siehe Abbildung 14 am Ende des Kapitels).

In der nachfolgenden Tabelle 8 sind die im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvogelarten aufgelistet. Die erfassten wertgebenden Brutvogelarten sind in der nachfolgenden Tabelle fett gedruckt. Sie wurden nur im Teil I des Plangebiets erfasst. Im Plangebiet Teil II wurden keine wertgebenden Arten angetroffen.

Von den beobachteten Vogelarten unterliegen die Arten Feldlerche, Feldsperling und Braunkehlchen in Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommern einer Gefährdung. Die Arten Grauammer, Goldammer,

Haussperling, Neuntöter und Wiesenschafstelze wurden in Mecklenburg-Vorpommern bzw. Deutschland auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnliste aufgenommen.

Tabelle 8: Gesamtartenliste der Brutvögel im erweiterten Untersuchungsraum bezogen auf das gesamte Plangebiet (Teil I und Teil II) – Die wertgebenden Arten wurden ausschließlich in Teil I erfasst.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung/ Bedeutung	Status	Brutzeit
Alauda arvensis	**Feldlerche**	**MV 3, D 3**	**BV**	**A 03 – M 08**
Carduelis chloris	Grünfink	-	BV	A 04 – M 09
Columba palumbus	Ringeltaube	-	BV	E 02 - E 11
Cyanistes caeruleus	Blaumeise	-	BV	M 03 – A 08
Emberiza calandra	**Grauammer**	**MV V, D V, §§, >**	**BV**	**A 03 – E 08**
Emberiza citrinella	Goldammer	MV V	BV	M 03 – E 08
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	-	BV	E 03 – A 09
Hippolais icterina	Gelbspötter	-	BV	A 05 – M 08
Lanius collurio	**Neuntöter**	**MV V, VSRL**	**BV**	**E 04 – E 08**
Motacilla flava	Wiesenschafstelze	MV V	BV	M 04 – E 08
Parus major	Kohlmeise	-	BV	M 03 – A 08
Passer domesticus	Haussperling	MV V, D V	BV	E 03 - A 09
Passer montanus	**Feldsperling**	**MV 3, D V**	**BV**	**E 03 – A 09**
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	-	BV, BN	M 03 - A 09
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	-	BV	A 04 – M 08
Phylloscopus trochilus	Fitis	-	BV	A 04 – E 08
Prunella modularis	Heckenbraunelle	-	BV	A 04 – A 09
Saxicola rubetra	**Braunkehlchen**	**MV 3, D 2, >**	**BV**	**A 04 – E 08**
Saxicola rubicola	**Schwarzkehlchen**	**<**	**BV**	**A 03 – E 10**
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	-	BV	E 03 – A 09
Sylvia communis	Dorngrasmücke	-	BV	E 04 – E 08
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	-	BV	M 04 – M 08
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig	-	BV	E 03 – A 08
Turdus merula	Amsel	-	BV	A 02 – E 08

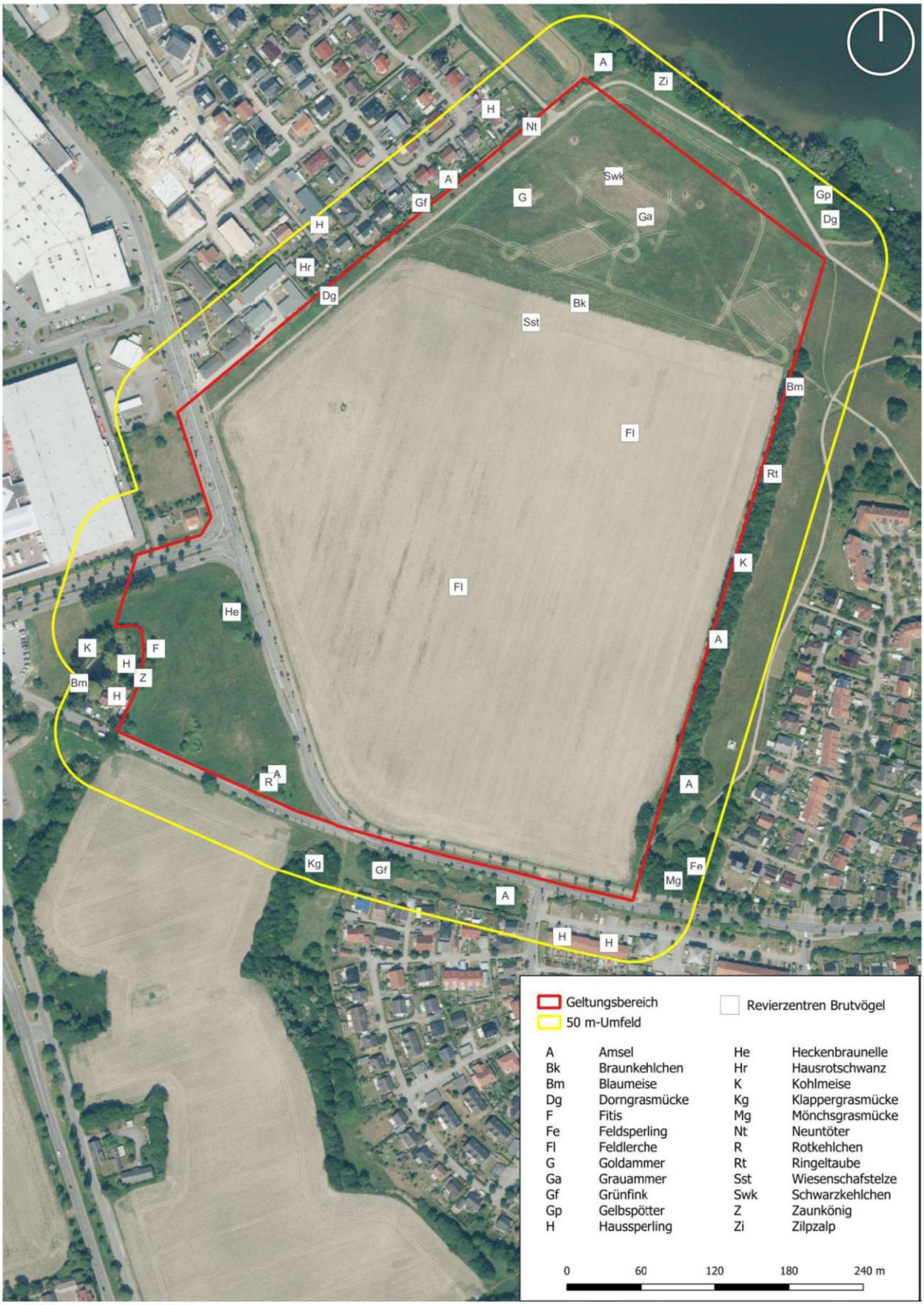
Schutz: §§: nach Bundesartenschutzverordnung und BNatSchG streng geschützte Art, VSRL: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen. EG: in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelart

Gefährdung: Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014) und Deutschlands (Ryslavy et al. 2020): 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet 3: gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Bedeutung: >: > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland, >>: > als 60 % des Gesamtbestandes in Deutschland (nach LUNG M- V 2016)

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 M-V 2016



Luftbild: GeoBasis-DE/MV

Abbildung 14: Darstellung der erfassten Brutvogelreviere (entnommen aus dem Kartierbericht, Frase, 2024) (Teil I und II des B-Plangebietes)

Amphibien

Untersucht wurden die im Umfeld des gesamten Plangebiets (Teil I und Teil II) befindlichen Gewässer Biotop 16 (Gewässer 1 der Amphibienkartierung), Biotop 17 (Gewässer 2 der Amphibienkartierung) und Biotop 52 (Gewässer 3 der Amphibienkartierung), siehe Abbildung 15.

Im Plangebiet (Teil I und Teil II) sind keine Gewässer vorhanden. Im Umfeld von Teil II sind ebenfalls keine Gewässer vorhanden.

Während des Untersuchungszeitraums (sieben Begehungen im Zeitraum vom 30. März bis 28. Juni 2023) konnte nur eine Amphibienart an den o.g. Gewässers festgestellt werden. Der Fundort ist im Bestands- und Konfliktplan (Anlage 1) dargestellt.

Der folgenden Tabelle 9 ist die nachgewiesene Amphibienart zu entnehmen.

Tabelle 9: Liste der Amphibien des Untersuchungsgebiets (betrifft Teil I)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Gefährdung/ Schutz*
Pelophylax esculentus	Teichfrosch	MV 3, §

* Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Bast 1991), Rote Liste Deutschland (Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020a): 2: stark gefährdet, 3 - gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
§ - nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art.
FFH II, IV - Art des Anhangs II bzw. IV der FFH-Richtlinie: streng zu schützende Art von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Da das Gewässer Nr. 3 (Biotop 52) während des gesamten Untersuchungszeitraums kein Wasser führte und an den Gewässern Nr. 1 und 2 (Biotope 16 und 17) aufgrund der Absperrung keine Beprobung möglich war, konnten nur Hör- und Sichtnachweise ausgewertet werden.

Für die Gewässer Nr. 2 und 3 (Biotope 17 und 52) ist das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattungen auszuschließen.

An dem Gewässer Nr. 1 (Biotop 16) wurde der Teichfrosch mit max. ca. 10 Individuen verhört. Auch wenn keine weiteren Arten nachgewiesen wurden, kann ein Vorkommen von leise rufenden Anuren (Froschlurchen) oder von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Caudata (Kammmolch) nicht ausgeschlossen werden.



Luftbild: GeoBasis-DE/MV

Abbildung 15: Darstellung der untersuchten Gewässer und der Lage der künstlichen Verstecke sowie der Ergebnisse der Amphibien- und Reptilienkartierung (entnommen aus dem Kartierbericht, Frase, 2024) (Teil I und II des B-Plangebietes)

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im Zuge von sechs Begehungen im Zeitraum vom 13. April 2023 bis 17. August 2023. Untersucht wurden alle potenziell geeigneten Lebensräume im Plangebiet (Teil I und Teil II). Dabei kamen auch 40 künstliche Verstecke in Form von Dachpappen zum Einsatz (siehe Abbildung 15).

Im Plangebiet Teil I wurde die Reptilienart Waldeidechse in nur geringer Individuenzahl durch die künstlichen Verstecke nachgewiesen (zur Lage der Fundorte siehe Bestands- und Konfliktplan, Anlage 1). Im Plangebiet Teil II wurden keine Reptilienarten nachgewiesen.

Tabelle 10: Liste der Reptilien des Untersuchungsgebiets (betrifft Teil I)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung*
Zootoca vivipara	Waldeidechse	D V, MV 3, §

* Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Bast 1991), Rote Liste Deutschland (Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020b): 2: stark gefährdet, 3 - gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
§ - nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte anhand von sieben Begehungen im Zeitraum von Mai 2023 bis Februar 2024. Ziel der Kartierung war die Erfassung von Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren sowie von Jagd- und Überflugaktivitäten. Untersucht wurde das Plangebiet (Teil I und Teil II) zzgl. 50 m-Puffer.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Braunes Langohr festgestellt werden. Darüber hinaus gelangen Nachweise nicht näher bestimmbarer Tiere aus der nyctaloiden Gruppe und der Myotis-Gruppe. Erfasst wurden Jagd- und Balzreviere. Quartiernachweise gelangen nicht. Eine Wochenstube von Zwergfledermäusen wurde außerhalb des Untersuchungsgebiets im angrenzenden Wohngebiet am Sanddornweg erfasst (siehe Abbildung 16).

Die nachfolgende Tabelle 11 enthält eine Übersicht der erfassten Fledermausarten.

Tabelle 11: Übersicht der von Mai 2023 bis Februar 2024 festgestellten Fledermausarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Nach-weis	RL MV	RL BRD	EG 92/43/EWG	BNatSchG	EZ M-V
(*Pipistrellus pipistrellus*)	Zwergfledermaus	Jb, HB, BR	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
(*Pipistrellus pygmaeus*)	Mückenfledermaus	Jb, HB, BR	(3)*	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
(*Pipistrellus nathusii*)	Rauhautfledermaus	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	HB	3	3	Anh. 4	streng geschützt	U1
(*Nyctalus noctula*)	Großer Abendsegler	Jb, HB	3	V	Anh. 4	streng geschützt	U1
(*Myotis daubentonii*)	Wasserfledermaus	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
(*Plecotus auritus*)	Braunes Langohr	Jb, HB	4	3	Anh. 4	streng geschützt	FV

Abkürzungen:
Nachweis: BR = Balzrevier, HB = Horchboxnachweis, Jb = Jagdbeobachtung
RL-M-V: Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern: 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
RL-BRD: 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, RL-BRD
BNatSchG: gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 sind BNatSchG §10 sind „streng geschützte Tierarten“ alle im Anh. IV der RL 92/43/EWG (FFH-RL) genannten Arten
EG 92/43/EWG Anhänge II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage der erfassten Wochenstube sowie die erfassten Balz- und Jagdreviere.



Luftbild: GeoBasis-DE/MV
Abbildung 16: Darstellung der erfassten Wochenstube am Sanddornweg (Kartierbericht, Pommeranz, 2025)



Luftbild: GeoBasis-DE/MV

Abbildung 17: Darstellung der erfassten Fledermaus-Balzaktivitäten (Kartierbericht, Pommeranz, 2025) (Teil I und II)



Luftbild: GeoBasis-DE/MV

Abbildung 18: Darstellung der erfassten Fledermaus-Jagdaktivitäten (Kartierbericht, Pommeranz, 2025) (Teil I und II)

Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine insgesamt allgemeine Bedeutung als faunistischer Lebensraum.

3.1.8 Biologische Vielfalt

Bestand

Die Erfassung der biologischen Vielfalt mit ihren drei Ebenen (vgl. Beschluss der Vertragsparteien des Übereinkommens über die biologische Vielfalt 2002)

- der genetischen Vielfalt – Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität, z. B. Rassen bei Nutztieren, Unterarten/ Varietäten wild lebender Tier- und Pflanzenarten),
- der Artenvielfalt – Anzahl von Tier- und Pflanzenarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes (interspezifische Biodiversität) und
- der Ökosystemvielfalt – Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes

erfolgt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Tiere (siehe Kap.3.1.6 und Kap.3.1.7).

Bewertung

Aus den Daten zum Bestand von Tieren und Pflanzen (Biotoptypen) im Plangebiet (Teil I und Teil II) lässt sich für das überwiegend durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägte Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt ableiten. Das Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

3.1.9 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet (Teil I und Teil II) liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) in einem nicht bewerteten „urbanen Raum“ und stellt hier in diesem urbanen Raum eine Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Andershof und Devin dar.

Das Plangebiet Teil II kann landschaftlich in folgende zwei Teilräume untergliedert werden:

- Deviner Weg
- Ackerfläche im zentralen Bereich des Plangebiet

<u>Deviner Weg</u>

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Deviner Wegs ist durch einen überwiegend jungen Alleebaumbestand geprägt (siehe nachfolgende Abbildung). Blickbeziehungen vom Deviner Weg zum Strelasund bestehen nicht.



Abbildung 19: Alleebaumbestand am Deviner Weg

Ackerfläche im zentralen Bereich des Plangebiets

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein großer intensiv genutzter Ackerschlag (siehe nachfolgende Abbildungen). Das Gelände steigt von der Straße aus zunächst an und fällt danach in Richtung Strelasund wieder ab.



Abbildung 20: Ackerfläche im zentralen Bereich des Plangebiets

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet Teil II ist vergleichsweise strukturarm und durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch die angrenzenden Siedlungsflächen geprägt. Dem Landschaftsbild wird daher insgesamt eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

Als besondere Wert- und Funktionselemente des Schutzguts Landschaft sind im Plangebiet Teil II die am Deviner Weg angepflanzten Alleebäume zu werten.

3.1.10 Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

Bestand

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet Teil II ist Bestandteil einer Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Andershof und Devin. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbauflächen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohnhäuser.

Das Plangebiet Teil II wird als Ackerfläche kaum für die wohnungsnahe Erholung genutzt. Lediglich ein Trampelpfad entlang des an das Plangebiet im Osten angrenzenden Siedlungsgehölzes belegt eine Erholungsnutzung.

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich für den südlichen Teil des Plangebiets durch den Deviner Weg.

Bewertung

Die Ackerfläche im Plangebiet Teil II ist als landschaftliche Kulisse für die wohnungsnahe Erholung von allgemeiner Bedeutung.

3.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Plangebiet Teil II nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ausgangspunkt für die Auswirkungsprognose sind die potenziellen Wirkungen der mit der Aufstellung des B-Plans zulässigen Vorhaben (Bebauungen, Straßen, Wege). Hierzu werden die unmittelbar zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht.

Die Umsetzung der Planung ist mit folgenden Wirkfaktoren verbunden, welche Ausgangspunkt für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind:

baubedingte Wirkfaktoren (zeitlich begrenzt während der Bauzeit)

- Flächenbeanspruchungen:
  - Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen
  - Entfernung von Vegetation sowie Baufeldfreimachung
- optische, akustische und stoffliche Emissionen
  - Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen und visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten

anlagenbedingte Wirkfaktoren (dauerhaft)

- Flächenbeanspruchung/ Flächenentzug
  - Bauflächen
  - Verkehrsflächen
- optische Wirkungen
  - Silhouetteneffekt

  - Lebensraumveränderung
- Barrierewirkung
  - Zerschneidungseffekt

betriebsbedingte Wirkfaktoren/ Folgewirkungen (dauerhaft)

- Schall, visuelle Wirkungen, sonstige Emissionen
  - Verkehr
  - menschliche Anwesenheit
  - Haustiere

3.2.1 Fläche

Mit der Umsetzung der Planung werden anlagenbedingt überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (rd. 4,80 ha) sowie kleinflächig Gehölzflächen, Zierrasen und Ruderalfluren (zusammen rd. 0,08 ha) in Wohnbauflächen und Verkehrsflächen umgewandelt.

Der Flächenverbrauch für das Vorhaben Plangebiet Teil II liegt bei insgesamt rd. 5,02 ha. Davon sind lediglich rd. 0,14 ha bereits als Siedlungsfläche in Nutzung (Deviner Weg). Der Freiflächenverbrauch für das B-Planvorhaben liegt damit insgesamt bei rd. 4,88 ha.

Bau- und betriebsbedingte Wirkungen sind für das Schutzgut Fläche grundsätzlich nicht relevant.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als hoch bewertet, da nur knapp 3 % des Plangebiets bereits als Siedlungsfläche genutzt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden multifunktional über die Biotopfunktion ausgeglichen.

3.2.2 Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird eine anlagenbedingte Neuversieglung von bislang unversiegelten Böden mit einer bereichsweisen relativ hohen Bodenfruchtbarkeit (> 45 Bodenpunkte) in einem Umfang von rd. 3,13 ha einhergehen. Die Neuversiegelung wird durch Bauflächen (2,60 ha) und Verkehrsflächen (0,53 ha) verursacht. Durch Nutzung vorhandener Verkehrsflächen (Deviner Weg) ist die Neuversiegelung durch Straßen begrenzt.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insbesondere durch Anwendung des einschlägigen Fachrechts vermieden (wie z.B. durch Bodenschutzmaßnahmen während der jeweiligen Bauphasen oder auch durch Vorgaben zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln bei der Pflege von Hausgärten oder Freianlagen).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden multifunktional über die Biotopfunktion ausgeglichen.

3.2.3 Wasser

Mit der Umsetzung der Planung werden sich anlagenbedingt geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelungen insbesondere im Zuge der Errichtung von Gebäuden sowie der Anlage von Straßen und Wegen ergeben. Im direkten Umfeld stehen jedoch ausreichend Versickerungsflächen gleicher Qualität zur Verfügung.

Während der Bauzeit kann es zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Wasserhaltungsmaßnahmen kommen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

Betriebsbedingt sind infolge der geplanten Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Bisherige Stoffeinträge aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung werden künftig entfallen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden multifunktional über die Biotopfunktion ausgeglichen.

3.2.4 Klima

Durch die geplanten Nutzungen werden sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das lokale Klima ergeben. Auf den anlagenbedingt neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten. Aufgrund der dominierenden Wirkung des Küstenklimas sind die Auswirkungen auf das lokale Klima jedoch als gering zu bewerten.

3.2.5 Luft

Durch das geplante Vorhaben werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion überplant. Durch die geplanten Nutzungen sind zudem keine relevanten Beeinträchtigungen der Luftgüte und des Luftaustauschs zu erwarten. Der mit der Umsetzung der vorbereiteten baulichen Entwicklung entstehende zusätzliche Verkehr wird keine erhebliche Erhöhung von Luftschadstoffen nach sich ziehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind somit nicht zu erwarten.

3.2.6 Pflanzen/ Biotope

Im Zuge der Bebauung des Plangebiets gehen vor allem intensiv genutzte Ackerflächen (ACL) sowie kleinflächig Gehölzflächen (PWX), Zierrasen (PER) und Ruderalfluren (RHU) anlagenbedingt dauerhaft durch eine Flächeninanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen verloren (Gebäude, Gärten, Freianlagen, Straßen, Wege, Plätze, etc.).

Die straßenbegleitende Gras- und Krautflur am Deviner Weg (PER) bleibt im Wesentlichen erhalten. Lediglich für die Anbindung der inneren Verkehrserschließung des Gebiets an den Deviner Weg geht diese kleinflächig verloren.

Der junge Alleebaumbestand (BAJ) am Deviner Weg bleibt mit Ausnahme von zwei Alleebäumen, die im Zuge der Anbindung der inneren Verkehrserschließung des Gebiets an den Deviner Weg gefällt werden müssen, erhalten.

Eine Übersicht über den anlagenbedingten Verlust von Biotopflächen gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 12: Übersicht über den Verlust von Biotopen

Biotoptyp	Verlust (m²)	Verlust (%)
ACL	48.042	98,15%
OVD	86	0,18%
OVF	59	0,12%
PER	59	0,12%
PWX	573	1,17%
RHU	127	0,26%
Summe	**48.946**	**100,00%**

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verkehr, menschliche Anwesenheit und Haustiere infolge der Bebauung des Gebiets sind aufgrund der Lage des Plangebiets Teil II am Deviner Weg begrenzt und lediglich für drei geschützte Laubgebüsche anzunehmen, die sich im 200 m-Umfeld nördlich des Plangebiets befinden. Auswirkungen auf Biotopflächen südlich bzw. westlich des Deviner Wegs infolge der Bebauung des Gebiets sind nicht zu erwarten, da eventuelle Störwirkungen durch verkehrsbedingte Emissionen überlagert werden.

Baubedingte Auswirkungen (z.B. durch Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtungen, Material- und Lagerflächen oder durch Baulärm) beschränken sich auf Flächen, die entweder anlagenbedingt verloren gehen oder betriebsbedingt beeinträchtigt werden.

3.2.7 Tiere

Im Zuge der faunistischen Kartierungen wurden im Plangebiet Teil II weder Brutvögel, noch Amphibien oder Reptilien nachgewiesen. Es erfolgten lediglich Nachweise von Fledermäusen, die den jungen Alleebaumbestand am Deviner Weg und das Siedlungsgehölz entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Jagdhabitat nutzten. Die jungen Alleebäume am Deviner Weg bieten Fledermäusen kein Quartierpotenzial. Anlagenbedingt sind daher infolge der Bebauung des Gebiets keine Habitatverluste zu bilanzieren.

Die Zerschneidung der Allee als Jagdhabitat für Fledermäuse infolge der Anbindung der inneren Verkehrserschließung an den Deviner Weg wird als nicht erheblich bewertet. Ein erhöhtes Tötungsrisiko infolge von Kollisionen mit dem Verkehr ist insbesondere aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten der Fahrzeuge im Anfahrtsbereich der neuen Planstraße nicht anzunehmen.

Im Umfeld des Plangebiets Teil II wurden lediglich in dem östlich an das Plangebiet Teil II angrenzenden Siedlungsgehölz einzelne Brutreviere von siedlungsangepassten und weit verbreiteten Arten (wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube) sowie im angrenzenden Ackerland zwei Reviere der Feldlerche erfasst. Die im östlich angrenzenden Siedlungsgehölz erfassten siedlungsangepassten und weit verbreiteten Arten werden durch das Vorhaben nicht verdrängt. Es ist sogar davon auszugehen, dass sie im neuen Wohngebiet neue Lebensräume finden werden. Für die zwei Brutpaare der Feldlerche verbleiben von dem 16 ha großen Ackerschlag noch rd. 11 ha als Lebensraum, der für den Fortbestand der zwei Brutreviere noch eine ausreichende Größe bietet (die Reviergrößen von Feldlerchen in einem intensiv genutzten Ackerland betragen rd. 4 ha).

Da die aktuelle Ackernutzung jedoch nicht bis unmittelbar zum Baubeginn fortgeführt werden kann, besteht die Möglichkeit, dass sich zwischenzeitlich auf den dann brachliegenden Ackerflächen Ruderalfluren entwickeln und sich Brutvögel ansiedeln. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jungen Alleebäume im Plangebiet sowie das kleinflächig in das Plangebiet hineinreichende Siedlungsgehölz als Neststandort von Vögeln genutzt werden. Im Zuge der Baufeldfreimachung besteht somit das Risiko, dass Nester und Gelege zerstört und flugunfähige Nestlinge getötet werden. Weiterhin besteht das Risiko, dass im Umfeld des Plangebiets befindliche Nester und Gelege aufgegeben werden, wenn das Baugeschehen während der Brutsaison der Vögel beginnen sollte.

Ein Quartierverlust von Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Möglichkeit besteht, dass sich entsprechende Quartiere durch Alterung der Bäume entwickeln, insbesondere, wenn sich der Vollzug der Planung verzögert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen benannt (vgl. Kap. 3.4.1).

3.2.8 Biologische Vielfalt

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt besitzt. Im Plangebiet sind keine faunistischen Habitate mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt ausgeprägt. Insbesondere konnten keine wertgebenden Vogelarten im Plangebiet Teil II nachgewiesen werden. Infolge der Planumsetzung wird es somit insbesondere zu keiner Verdrängung von Arten aus dem Gebiet der Stadt kommen. Zudem wird durch den geplanten Biotopausgleich über den Kompensationsflächenpool „Naturwald am Deviner See“ die biologische Vielfalt im Gebiet der Stadt gefördert.

3.2.9 Landschaft

Durch die geplante Bebauung mit partiell bis zu vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wird das Landschaftsbild mit seinem bisher offenen Charakter überprägt. Betroffen ist ein Teil einer Grünzäsur im Stadtgebiet mit einer allgemeinen Bedeutung.
Die neuen Siedlungsflächen werden sich insgesamt harmonisch in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen. Dies wird insbesondere dadurch gewährleistet, dass die innere Verkehrserschließung des Plangebiets mit der Prosnitzer Wende eine vierarmige Kreuzung bildet und somit die Siedlungsflächen südlich des Deviner Wegs nördlich des Deviner Wegs fortgeführt werden.
Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild gehen nicht verloren. Der Alleebaumbestand am Deviner Weg bleibt mit Ausnahme von zwei Alleebäumen erhalten. Der Verlust dieser zwei Bäume wird den Alleencharakter des Deviner Wegs nicht beeinträchtigen. Die Lücke im Alleebaumbestand wird durch die Straßenanbindung der inneren Verkehrserschließung an den Deviner Weg gefüllt, so dass eine insgesamt vollständige Ansicht der Allee gewahrt bleibt.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden multifunktional über die Biotopfunktion ausgeglichen.

3.2.10 Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Schaffung von Wohnraum auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Die Schaffung von Wohnraum ist für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten.
Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion bzw. Wohnumfeldfunktion überplant.

3.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie das kulturelle Erbe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es besteht jedoch das Risiko, dass bislang unentdeckte Bodendenkmale bei Bautätigkeiten zerstört werden.

3.2.12 Störfallbetriebe

Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund in über 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus sind infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.2.14 Anfälligkeit aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die jetzigen Biotopstrukturen im Plangebiet fortbestehen, d.h., das Plangebiet würde weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete
- extensive Begrünung von zusammenhängenden Dachflächen ab einer Größe von 110 m² mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung

Grundstückszufahrten vom Deviner Weg zu den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind nicht geplant. Dadurch werden Alleebaumschädigungen durch Wurzelverluste und Flächenversiegelungen vermieden.

Weiterhin ergeben sich aus dem einschlägigen Fachrecht umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen, wie z.B.:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus dem Fachrecht zum Bodenschutz

Aus dem Fachrecht zum Bodenschutz sind für die Umsetzung der Planung insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten:

- unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baugebiet wiederzuverwenden.
- Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies, Befestigungsmaterial etc.) rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen. Ebenso sind eingebaute Tragschichten rückstandsfrei zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Für die Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind bei der Umsetzung der Planung in Teil II die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten:

- Baumfällungen sind durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen. Alle potenziell möglichen Quartierbäume sind im Vorfeld auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Potenzielle Quartierstrukturen ohne einen Fledermaus-Nachweis sind zu verschließen, um eine Besiedelung bis zum Fälltermin zu verhindern. Bei Funden von Fledermäusen bzw. von genutzten Fledermausquartieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Baufeldfreimachungen und die anschließenden Bautätigkeiten zwischen dem 31. Oktober und 1. Februar zu beginnen und ohne größere Pausen fortzuführen. Alternativ sind Baufeldfreimachungen und die sich anschließenden Bautätigkeiten auch zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 4.2 sowie in Anlage 2):

- Neupflanzung von 26 Laubbäumen auf den Verkehrsflächen im Plangebiet Teil II
- Neupflanzung von 62 Laubbäumen auf den Baugrundstücken im Plangebiet Teil II
- Inanspruchnahme des stadteigenen Kompensationsflächenpools „Naturwald am Deviner See“

Von den insgesamt 88 Laubbaumpflanzungen erfolgen sechs als Ersatzpflanzung für die Fällung von zwei jungen Alleebäumen. Die übrigen 82 Laubbaumpflanzungen dienen dem Biotopausgleich.

Da mit den geplanten Laubbaumpflanzungen im Plangebiet Teil II der Biotopausgleich nur zu einem geringen Teil geleistet wird (rd. 4%), erfolgt der überwiegende Teil des Biotopausgleichs (rd. 96 %) über den stadteigenen Kompensationsflächenpool „Naturwald am Deviner See“. Dieser umfasst einen dauerhaften Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder.

Der geplante Ausgleich für die Biotopfunktion gleicht multifunktional auch die Umweltauswirkungen aus, die für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie für das Landschaftsbild zu erwarten sind. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für diese Schutzgüter besteht nicht.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Es ist von zwei Seiten mit bestehenden Siedlungsstrukturen umschlossen. Somit können bestehende Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV und soziale Infrastruktur mitgenutzt werden. Das Stadtgebiet Süd gilt als beliebter Wohnstandort in Stadtrandnähe, der auch für Berufspendler in Richtung des benachbarten Teiloberzentrums Greifswald attraktiv ist.

Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnungsbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Hansestadt Stralsund nur im unzureichenden Maß verfügbar und stehen somit als Planungsalternative nicht zur Verfügung. Die Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ist daher begründet.

4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den methodischen Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

4.1 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents

4.1.1 Ermittlung des Biotopwerts der vom Eingriff betroffenen Biotope

In der folgenden Tabelle sind die Biotopwerte für die vom Eingriff betroffenen Biotope dargestellt. Die Wertstufe der Biotope ist der Tabelle 5 in Kap.3.1.6 entnommen.

Tabelle 13: Ermittlung des Biotopwerts der vom Eingriff betroffenen Biotope

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
ACL	0	1,0
OVD	0	0,8
OVF	0	0
PER	0	1,0
PWX	2	3,0
RHU	2	3,0

4.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Für die Ermittlung des Lagefaktors werden die folgenden Störquellen zugrunde gelegt:

- Deviner Weg
- Bebauung am Sanddornweg (östlich angrenzend)

Das Plangebiet befindet sich in seinem südlichen und östlichen Randbereich in einem Bereich von < 100 m Abstand zu Störquellen und ansonsten in einem Abstand von 100 m bis 625 m zu Störquellen. Für die Eingriffsbilanzierung werden daher die Lagefaktoren 0,75 und 1,00 in Ansatz gebracht.

4.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Als Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung werden bilanziert:

- die Baugebiete WA 1 bis WA 4
- die Straßenverkehrsflächen Planstraßen B, C und D
- die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Die Straßenverkehrsfläche „Deviner Weg“ wird nicht als Eingriff bilanziert, da diese Straße einschließlich Nebenanlagen bereits im Bestand vorhanden ist.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Tabelle 14: Plangebiet Teil II: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m² EFÄ]
Baugebiete				
WA 1 (Nördlicher Teil auf Flurstück 38/8)				
ACL	1.683	1,0	0,75	1.262
ACL	1.677	1,0	1,00	1.677
Summe:	*3.360*			*2.939*
WA 1 (Südlicher Teil auf Flurstück 38/4)				
ACL	4.858	1,0	0,75	3.644
PER	2	1,0	0,75	2
Summe:	*4.860*			*3.646*
WA 2 (Nördlicher Teil auf Flurstück 38/6)				
ACL	3.212	1,0	0,75	2.409
ACL	711	1,0	1,00	711
PWX	111	3,0	0,75	250
Summe:	*4.034*			*3.370*
WA 2 (Südlicher Teil auf Flurstück 38/3)				
ACL	3.730	1,0	0,75	2.798
OVD	86	0,8	0,75	52
PER	3	1,0	0,75	2
PWX	387	3,0	0,75	871
RHU	127	3,0	0,75	286
Summe:	*4.333*			*4.009*
WA 3				
ACL	19.833	1,0	1,00	19.833
Summe:	*19.833*			*19.833*
WA 4				
ACL	5.636	1,0	0,75	4.227
ACL	1.126	1,0	1,00	1.126
PWX	73	3,0	0,75	164
Summe:	*6.835*			*5.519*
Summe Baugebiete	**43.255**			**39.314**
Straßenverkehrsflächen				
Deviner Weg (Radverkehrsanlage, Straßengraben)				
im Bestand vorhanden	1.254	kein Eingriff		0
Summe:	*1.254*			*0*
Planstraße B				
ACL	1.167	1,0	0,75	875
ACL	281	1,0	1,00	281
OVF	59	0,0	0,75	0
PER	54	1,0	0,75	41
Summe:	*1.561*			*1.197*

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Planstraße C				
ACL	2.072	1,0	1,00	2.072
Summe:	*2.072*			*2.072*
Planstraße D				
ACL	1.902	1,0	1,00	1.902
Summe:	*1.902*			*1.902*
Summe Straßenverkehrsfläche	**6.789**			**5.171**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
Fuß- und Radwege				
ACL	132	1,0	0,75	99
ACL	22	1,0	1,00	22
PWX	2	3,0	0,75	5
Summe:	*156*			*126*
Summe V.fl. bes. Zweckb.	**156**			**126**
Gesamtsumme	**50.200**			**44.611**

Anmerkungen

Deviner Weg (Radverkehrsanlage, Straßengraben)	kein Eingriff, Radverkehrsanlage und Straßengraben im Bestand vorhanden, Festsetzungen ermöglichen keinen Ausbau

4.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (Plangebiet zzgl. 200 m-Puffer) wird für geschützte Biotope bzw. für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 bilanziert.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3.

Gleiches gilt für den 50 m-Wirkraum der Planung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der östlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand (Biotop Nr. 8 PWX) kein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Dieser Gehölzbestand wurde als Abpflanzung des angrenzenden Wohngebiets am Sanddornweg angepflanzt und stellt damit ein Siedlungsgehölz dar.

Im 200 m-Wirkraum der Planung befinden sich folgende geschützte Biotope:

- ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz westlich des Deviner Wegs (BFX, Biotop 5)
- ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer südlich des Deviner Wegs (SEV, Biotop 52)
- zwei gesetzlich geschützte mesophile Laubgebüsche im Grünland nördlich des Plangebiets (BLM, Biotop 3)

Eine Biotopbeeinträchtigung wird nur für die geschützten Laubgebüsche (Biotop 3) bilanziert.

Das geschützte Feldgehölz westlich des Deviner Wegs (Biotop 5) unterliegt bereits den Beeinträchtigungen, die vom Deviner Weg ausgehen. Eine erhebliche zusätzliche Wertminderung infolge der geplanten Bebauung im Plangebiet Teil II ist nicht anzunehmen, da potenzielle Störwirkungen durch verkehrsbedingte Emissionen überlagert werden.

Für das geschützte Kleingewässer südlich des Deviner Wegs (Biotop 52) wird ebenfalls keine Biotopbeeinträchtigung bilanziert, da die Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 68 erfolgt ist und durch das vorliegende Vorhaben keine weitere erhebliche Abwertung zu befürchten ist:

Tabelle 15: Plangebiet Teil II: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Biotoptyp	Nr.	Fläche [m²] des beeinträchtigten Biotoptyps	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
BLM/RHK/RHU	3	2.011	3,0	0,15	905
Summe		**2.011**			**905**

4.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Die zulässige Neuversiegelung für die Bauflächen ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche (GRZ) sowie aus der Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ gem. § 19 Absatz 4 BauNVO für Nebenanlagen. Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet Teil II gemäß textlicher Festsetzung durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 bis zu 100% überschritten werden.

Bei den Verkehrsflächen wird die gesamte Fläche abzüglich der festgesetzten Baumpflanzungen (12 m² je Baumpflanzung) als zulässige Neuversiegelung bilanziert. Im Plangebiet Teil II sind 26 Straßenbaumpflanzungen vorgesehen.

Die Verkehrsflächen des Deviner Wegs werden nicht als Versiegelung bilanziert, da diese schon im Bestand vorhanden sind.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung.

Tabelle 16: Plangebiet Teil II: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Versiegelung

	Fläche gesamt in m²	GRZ	Überschreitung der GRZ	zulässige Versiegelung insgesamt in m²	bereits versiegelte Fläche im Bestand in m²	bilanzwirksame Neuversiegelung in m²	Zuschlag Versiegelung	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Baugebiete								
WA 1 Nord	3.360	0,3	100%	2.016	0	2.016	0,5	1.008
WA 1 Süd	4.860	0,3	100%	2.916	0	2.916	0,5	1.458
WA 2 Nord	4.034	0,3	100%	2.420	0	2.420	0,5	1.210
WA 2 Süd	4.333	0,3	100%	2.600	0	2.600	0,5	1.300
WA 3	19.833	0,3	100%	11.900	0	11.900	0,5	5.950
WA 4	6.835	0,3	100%	4.101	0	4.101	0,5	2.051
Zwischensumme	*43.255*			*25.953*	*0*	*25.953*		*12.977*
Verkehrsflächen								
Deviner Weg	1.254	-	-	Straße im Bestand, keine Neuversiegelung				0
Planstraße B	1.561	-	-	1.561	59	1.502	0,5	751
Planstraße C	2.072	-	-	2.072	0	2.072	0,5	1.036
Planstraße D	1.902	-	-	1.902	0	1.902	0,5	951
Fuß- und Radwege	156	-	-	156	0	156	0,5	78
abzgl. 26 Baumstandorte	-312			-312		-312	0,5	-156
Zwischensumme	*6.633*	-	-	*5.379*	*59*	*5.320*		*2.660*
Summe:	**49.888**			**31.332**	**59**	**31.273**		**15.637**

Anmerkungen:
Planstraßen B, C und D: zulässige Neuversiegelung = Verkehrsfläche abzgl. 26 Baumstandorte à 12 m² (312 m²)

4.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die nachfolgende Tabelle enthält die Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Tabelle 17: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs im Plangebiet Teil II

Eingriffsflächenäquivalente	EFÄ (m²)
Plangebiet Teil II	
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	44.611
Biotopbeeinträchtigung	905
Versiegelung und Überbauung	15.637
Summe Bedarf Teil II	**61.153**

4.1.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Für die Fällung von zwei Alleebäumen besteht ein additiver Kompensationsbedarf. Die Fällungen sind gemäß Alleenerlass im Verhältnis 1:3 durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Abiotische Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sowie faunistische Lebensraumfunktionen mit besonderer Bedeutung sind durch die Planung nicht betroffen. Diesbezüglich besteht somit kein gesonderter Kompensationsbedarf.

4.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

4.2.1 Ausgleich im Plangebiet

4.2.1.1 Laubbaumpflanzungen auf den Verkehrsflächen

Im Plangebiet Teil II sind 26 Laubbaumpflanzungen geplant. Es werden Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 14/16 cm gepflanzt. Davon werden 6 Pflanzungen als Ersatz für geplante Alleebaumfällungen (siehe Kap. 4.5) und 20 Pflanzungen als Ausgleich für Eingriffe in die Biotopfunktion angerechnet. Die HzE geben ein Stammumfang von mind. 16/18 cm vor, der gewählte Stammumfang der Pflanzware von 14/16 cm begründet sich in einem besseren Anwuchserfolg im Vergleich zu stärkeren Hochstämmen.

4.2.1.2 Laubbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist eine Laubbaumpflanzung festgesetzt (Maßnahmentyp 6.22 der HzE: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen).

Die nachfolgende Tabelle enthält die Ableitung der Mindestanzahl der auf den Grundstücken anzupflanzenden Bäumen.

Tabelle 18: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der Mindestzahl der Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen je angefangene 700 m²-Grundstücksfläche

Baugebiet	Fläche (m²)	Mindestanzahl Baumpflanzungen	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ (m²)
Plangebiet Teil II:					
WA 1 Nord	3.360	5	1	1	125
WA 1 Süd	4.860	7	1	1	175
WA 2 Nord	4.034	6	1	1	150
WA 2 Süd	4.333	6	1	1	150
WA 3	19.833	28	1	1	700
WA 4	6.835	10	1	1	250
Summe	43.255	62			1.550

4.2.2 Externer Ausgleich

Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, wird eine externe Kompensationsmaßnahme aus einem städtischen Kompensationsflächenpool wie nachfolgend beschrieben anteilig zugeordnet. Die ausführliche Beschreibung dieser Maßnahme befindet sich im Anhang.

Kompensationsflächenpool „Naturwald am Deviner See“

Die Maßnahme „Naturwald am Deviner See“ (siehe Abbildung 21) ist Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“, die neben der Anlage von extensiven Mähwiesen und Wald auch ein attraktives Wegesystem zur Aufwertung und Naherholung des Naturraumes um das NSG „Halbinsel Devin“ beinhaltet. Mit dem dauerhaften Nutzungsverzicht der Wirtschaftswaldflächen am Deviner See wird ein weiterer Baustein der naturräumlichen Aufwertung gelegt.

Folgende Flurstücke sind von der Maßnahme „Naturwald am Deviner See“ betroffen: Stralsund, Gemarkung Devin, Flur 1, Teile der Flurstücke 147/2, 148, 150 bis 158, 163 bis 169, 171 bis 183, 185/1, 186/1, 188. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Die Beschreibung der Maßnahme befindet sich in Anlage 2.

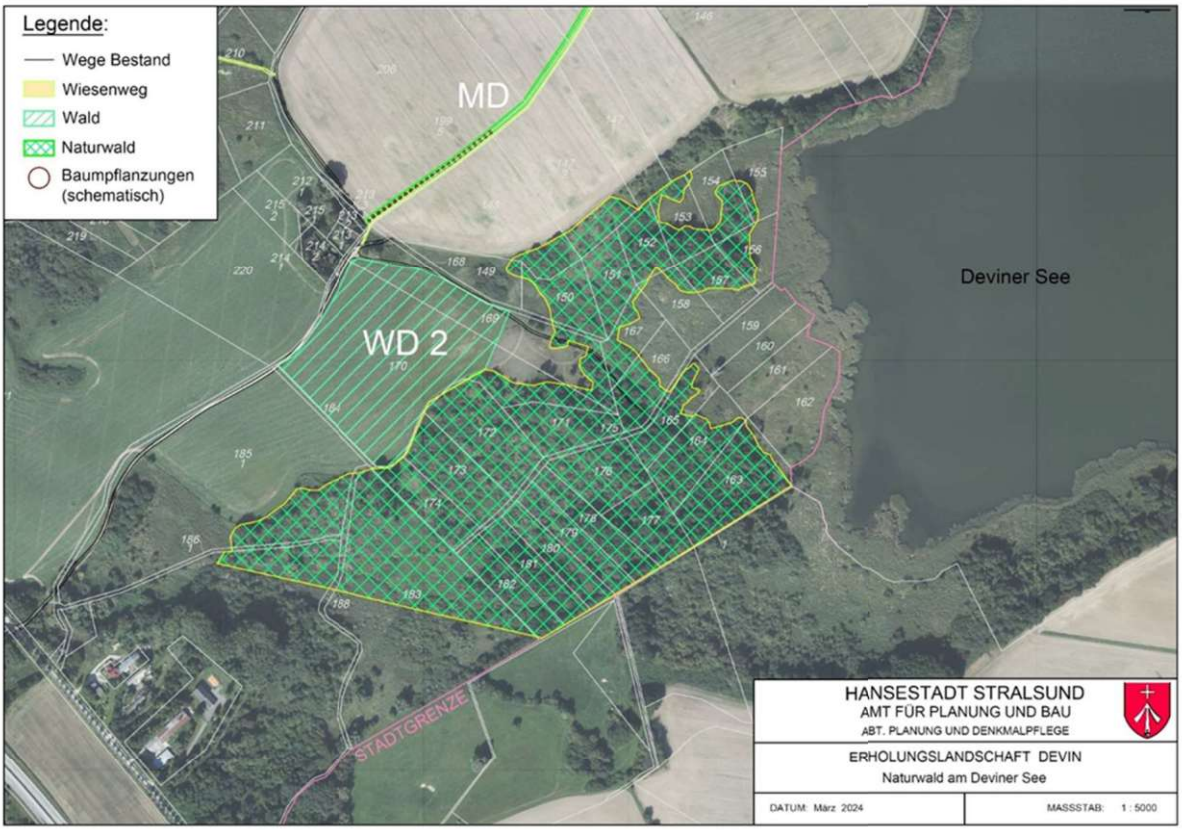


Abbildung 21: Ausgrenzung der Maßnahme „Naturwald am Deviner See“ (grün kariert), angrenzend Erstaufforstungsmaßnahme WD 2 und Weg MD mit Baumreihe

Tabelle 19: Externe Maßnahme „Naturwald am Deviner See“, Ausgleichsbilanzierung

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ (m²)
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000	124.329	1,1 *	1,0	136.762
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder	42.445	1	1,0	42.445
Gesamt	166.774			179.207

*Lagezuschlag 10 % vollständig in NP, Natura 2000, landschaftlicher Freiraum Stufe 4, NSG

Von den 179.207 m² KFÄ der Maßnahme WD 3 werden den Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan Kompensationsflächenäquivalente bis zur Höhe des erforderlichen Ausgleichs zugeordnet. Die verbleibenden KFÄ stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

4.2.3 Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

Die nachfolgende Tabelle enthält die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ).

Tabelle 20: Plangebiet Teil II: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompen-sationswert	Leistungs-faktor	KFÄ [m²]
Maßnahmen im Plangebiet Teil II				
Laubbaumpflanzungen je angefangene 700 m² Grundstücksfläche				
Laubbaumpflanzungen in den Baugebieten je angefangene 700 m² Grundstücksfläche, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, bzw. Obstbaum der Mindestqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2xv, ohne Ballen; Mindestanzahl 62 St., Flächen-äquivalent 25 m² je Pflanzung (25 m² x 62 Pflanzungen = 1.550 m²)	1.550	1,0	1,0	1.550
Straßenbaumpflanzungen				
Laubbaumpflanzungen auf den Straßenverkehrsflächen, StU 14-16 cm, 26 St., abzgl. 6 St., die als Ersatz für Allee-baumfällungen angerechnet werden, Flächenäquivalent 25 m² je Pflanzung (25 m² x 20 Pflanzungen = 500 m²)	500	2,0	1,0	1.000
Zwischensumme Ausgleich im Plangebiet Teil II:	**2.050**			**2.550**
Zuordnung aus einem Kompensationsflächenpool				
Maßnahme „Naturwald am Deviner See“				**58.603**
Gesamtausgleich für Plangebiet Teil II				**61.153**

Hinweis: Bei Maßnahmen des Zielbereichs 6 berücksichtigen die Kompensationswerte der Maßnahmen bereits gemäß HzE die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebieten ausgesetzt sind. Aus diesem Grund wird für die Straßen- und sonstigen Laubbaumpflanzungen ein Leistungsfaktor von 1,0 in Ansatz gebracht.

4.2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Gesamtbilanzierung.

Tabelle 21: Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)

Bilanz B-Plan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“, Plangebiet Teil II	
Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ)	**EFÄ (m²)**
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	44.611
Biotopbeeinträchtigung	905
Versiegelung und Überbauung	15.637
Summe Bedarf Teil II	**61.153**
Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ)	**KFÄ (m²)**
Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	2.550
Zuordnung aus dem Kompensationsflächenpool „Naturwald am Deviner See“	58.603
Summe Planung Teil II	**61.153**
Kompensationsquote Teil II	100,00%

Mit den o.g. Maßnahmen wird der Biotopausgleich vollständig erreicht.

Der externe Ausgleich wird wie folgt zugeordnet:

Tabelle 22: Plangebiet Teil II: Zuordnung des externen Ausgleichs

Fläche	**Verlust EFÄ (m²)**	**Biotopbe-einträchti-gung EFÄ (m²)**	**Versiege-lung EFÄ (m²)**	**insgesamt EFÄ (m²)**	**Ausgleich im Plangebiet KFÄ (m²)**	**Zuordnung externer Ausgleich KFÄ (m²)**	**Zuordnung externer Ausgleich in Prozent**
WA 1 (südlicher Teil auf Flurstück 38/4), WA 2 (südlicher Teil auf Flurstück 38/3)	7.655	-	2.758	10.413	325	10.088	17,21%
WA 1 (nördlicher Teil auf Flurstück 38/8), WA 2 (nördlicher Teil auf Flurstück 38/6), WA 3 u. 4	31.661	905	10.219	42.785	1.225	41.560	70,92%
Verkehrsflächen	5.297	-	2.660	7.957	1.000	6.957	11,87%
Summe Plangebiet Teil II	**44.611**	**905**	**15.637**	**61.153**	**2.550**	**58.603**	**100,00%**

Anmerkung: Externer Ausgleich: Maßnahme „Naturwald am Deviner See“

4.3 Eingriffe in naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Im Plangebiet Teil II werden keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen überplant.

4.4 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Eine Fällung von Einzelbäumen ist nicht geplant.

4.5 Eingriffe in geschützte Alleen

Für die Anbindung der Planstraße B an den Deviner Weg sind voraussichtlich zwei Alleebaumfällungen erforderlich.

Die Kompensation erfolgt gemäß Alleenerlass M-V im Verhältnis 1:3. Für die zwei Alleebaumfällungen sind somit sechs Ersatzpflanzungen von Alleebäumen vorzunehmen. Diese sechs Ersatzpflanzungen erfolgen im Plangebiet an den festgesetzten Planstraßen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ableitung des Kompensationsbedarfs für die Alleebaumfällungen.

Tabelle 23: Ableitung des Kompensationsbedarfs für die Fällung von Alleebäumen

Nr.	Baumart	Stammumfang (cm)	Schutzstatus	Kompensations-verhältnis	Umfang Ersatz-pflanzungen
Plangebiet, Teil II					
3	Spitzahorn (*Acer platanoides*)	90	§ 19	1:3	3 St.
4	Spitzahorn (*Acer platanoides*)	50	§ 19	1:3	3 St.
	Summe				6 St.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zwei zur Fällung vorgesehenen Alleebäume am Deviner Weg.



Abbildung 22: Baum Nr. 3/ Baum Nr. 4 (Plangebiet, Teil II) Eingriffe in geschützte Biotope

4.6 Eingriffe in geschützte Biotope

Eine Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope ist nicht geplant.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten

Die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Mensch, menschliche Gesundheit wurden neben einer Auswertung vorhandener Daten auch Kartierungen und Geländebegehungen durchgeführt. Kartiert wurden Biotope sowie die Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien. Bezüglich der angewandten Kartierungsmethoden wird auf die Ausführungen in den Kartierungsberichten verwiesen.

Schwierigkeiten haben sich bei der Umweltprüfung nicht ergeben.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Folgende Maßnahmen zum Monitoring sind vorgesehen:

- Anwuchskontrollen für die geplanten Laubbaumpflanzungen

6 Quellenverzeichnis

6.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

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

DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2). Zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383).

LBodSchG M-V - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) geändert worden ist.

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189 vom 14. August 2025) geändert worden ist.

WRRL - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

6.2 Fachgrundlagen

AM Online Projects (2023). Klimadaten Stralsund. https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862 (letzter Zugriff 19.07.2023).

EM M-V/Ministerium für Energie, Landesentwicklung und Verkehr (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Hansestadt Stralsund (1996) Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund. Genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff 21.05.2024).

LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. https://www.wrrl-mv.de/massnahmenportal/ (letzter Zugriff 21.05.2024).

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – Erste Fortschreibung. Güstrow

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2016): Regionalisierung der landesweiten Grundwasserdynamik. Download unter: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/files/dynamik.zip am 4.6.2021.

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Konzeptbodenkarte (BK25), Entwurfsstand. Datenherausgabe LUNG M-V vom 14.7.2021.

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Luftqualität in M-V 2022 Bericht zur vorläufigen Auswertung der Messdaten 2022. Güstrow. Abrufbar unter https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm (letzter Zugriff 26.04.2023)

MLU M-V/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018. Schwerin.

RREP VP/Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern-Greifswald.

7 Gutachten

Kartierbericht Biotope, 28.06.2024
Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckmann-Str. 10, 18055 Rostock, www.bstf.de

Faunistischer Kartierbericht Brutvögel, Reptilien und Amphibien, 25.04.2024
Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckmann-Str. 10, 18055 Rostock, www.bstf.de

Fledermauserfassung Kartierbericht, 08.10.2025
Zoologische Gutachten & Biomonitoring, Henrik Pommeranz, Augustenstr. 77, 18055 Rostock

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 09.02.2026
Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckmann-Str. 10, 18055 Rostock, www.bstf.de

Hansestadt Stralsund, den 16. März 2026

gez. Antje Wunderlich
Abteilungsleiterin Stadtentwicklung

Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan

Anlage 2: Maßnahmenbeschreibung „Erholungslandschaft Devin, Naturwald am Deviner See"