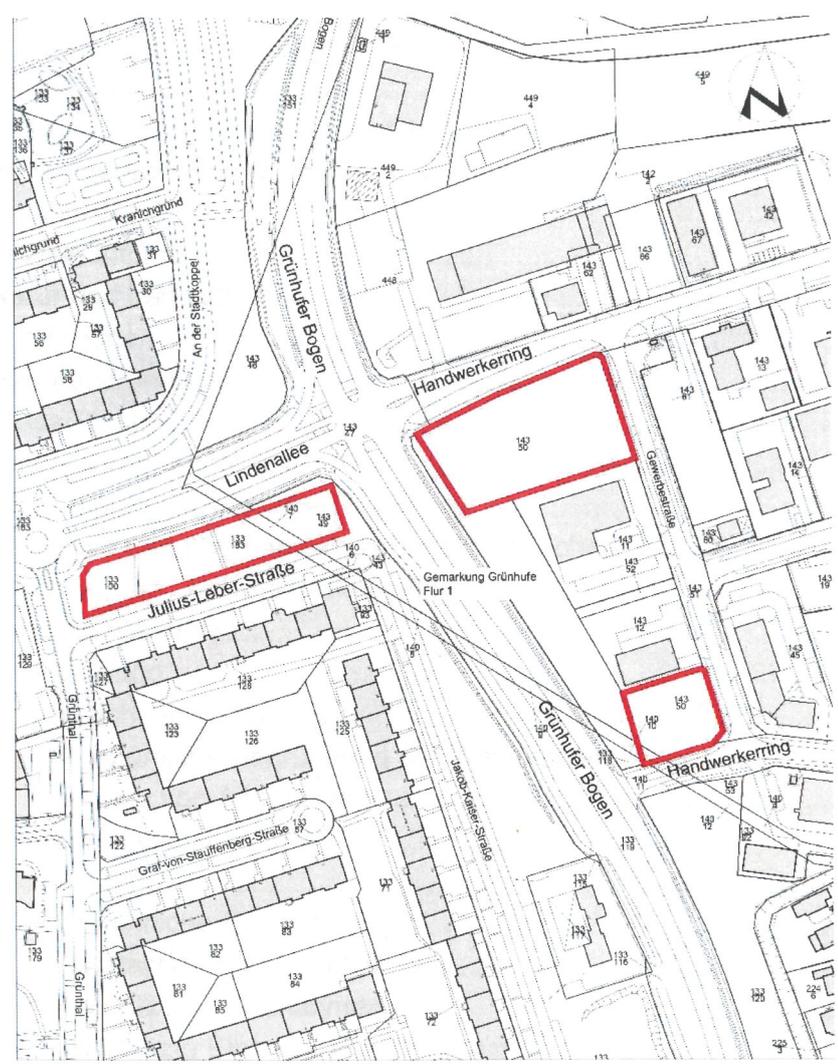




# Bebauungsplan Nr. 83 der Hansestadt Stralsund „Stadteingang Grünhufe“

Begründung  
September 2024





## Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3	Verfahren .....	4
1.4	Plangrundlage.....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung .....	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) ....	4
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	5
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	6
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes .....	6
2.4	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	6
2.5	Stadtteilentwicklung Grünhufe.....	7
2.6	Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ...	9
3	Städtebauliche Ausgangssituation .....	10
3.1	Umgebung des Plangebietes .....	10
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	10
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	10
3.4	Erschließung .....	10
3.5	Soziale Infrastruktur .....	11
3.6	Natur und Landschaft.....	11
3.7	Immissionen.....	11
3.8	Baugrund und Altlasten .....	11
4	Inhalt des Planes .....	12
4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.4	Erschließung / örtliche Verkehrsflächen .....	17
4.5	Immissionsschutz.....	17
4.6	Grünordnung .....	19
4.7	Inanspruchnahme von Wald.....	20
4.7.1	Standörtliche Begründung der Waldumwandlung.....	20
4.7.2	Prüfung von Alternativen .....	21
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	21
4.9	Erschließung .....	22
4.9.1	Verkehrliche Erschließung .....	22
4.9.2	Stadttechnische Erschließung .....	23
4.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
4.10.1	Geschützte Einzelbäume und Baumreihe.....	25
4.10.2	Fernwärmeversorgung .....	25
4.11	Hinweise .....	25
4.11.1	Planzeichnung.....	25
4.11.2	Bodendenkmale .....	25

4.11.3	Bodenschutz, Altlasten.....	25
4.11.4	Artenschutz .....	26
4.11.5	Wasserabfluss.....	26
4.11.6	Waldumwandlung/Waldausgleich.....	26
4.11.7	Externe Kompensation .....	27
4.11.8	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten .....	27
4.11.9	Zollrechter Hinweis.....	27
4.11.10	DIN-Vorschriften .....	27
4.12	Städtebauliche Vergleichswerte.....	27
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
5.1	Zusammenfassung.....	27
5.2	Private Belange.....	28
5.3	Umweltrelevante Belange .....	28
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts.....	28
5.3.2	Kompensation von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen.....	32
5.3.3	Biotopschutz .....	40
5.3.4	Baum- und Alleenschutz .....	40
5.3.5	Artenschutz .....	42
5.4	Wald.....	43
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	43
7	Verfahrensablauf .....	43
8	Rechtsgrundlagen .....	44
9	Quellenverzeichnis .....	44

Anlagen:

- Erholungslandschaft Devin – Naturwald am Deviner See

## 1 Anlass

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 16.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den zentralen Bereich an der Stadteinfahrt vom Grünhofer Bogen in die Lindenallee bzw. den Handwerkerring. Die bislang unbebauten Flächen, die trotz der städtebaulich wichtigen und prominenten Lage den Charakter von übriggebliebenen Restflächen haben, liegen in den Geltungsbereichen verschiedener bestandskräftiger Bebauungspläne.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel (östlich des Wohngebiets Grünhufe)“ der Hansestadt Stralsund festgesetzt. Eine Nutzung als Parkanlage findet jedoch nicht statt und ist an dieser Stelle städtebaulich angesichts der Verlärmung durch den Grünhofer Bogen sowie das Fehlen einer Wohnnutzung im direkten Umfeld auch nicht sinnvoll.

Der westliche Teilbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 27 „Grünanlage Vogelsang am Grünhofer Bogen“. In seiner westlichen Hälfte ist dieser Bereich bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der östliche Teil wird im Bebauungsplan Nr. 27 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, der gleichzeitig die Funktion als Ausgleich für die angrenzend geplante Wohnbebauung zugewiesen wurde.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 83 ist es, die räumliche Fassung des Stadteingangs Grünhufe zu verbessern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Der Zentrumsbereich von Grünhufe soll v.a. durch Ergänzung um besucherstarke Betriebe gestärkt und weiterentwickelt werden. Östlich des Grünhofer Bogens wird es sich um klassische gewerbegebietstypische Branchen z.B. aus den Bereichen Sport, Freizeit oder Entertainment handeln. Das Nutzungsspektrum im westlichen Teilbereich soll sich aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Dienstleistungen und ergänzende Wohnnutzung konzentrieren und so die Lindenallee als Stadtteilzentrum des Stadtgebiets Grünhufe funktional und räumlich stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Hansestadt der anhaltenden Nachfrage an gewerblich nutzbaren Flächen nach. Sämtliche Flächen sind im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Es liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für die in Rede stehenden Flächen vor.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und gibt dem Stadteingang ein neues, qualitativ hochwertiges Gesicht.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe, östlich im Stadtteil Stadtkoppel und westlich im Stadtteil Grünhufe Dorf. Die Teilbereiche werden durch den Grünhofer Bogen voneinander getrennt und liegen damit angrenzend an einem bestehenden Gewerbe im Osten und einem vorhandenen Wohngebiet im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1 ha groß und umfasst die Flurstücke 133/100 und anteilig die Flurstücke 133/118, 133/183, 140/7, 140/10, 143/49, 143/50 der Flur 1 der Gemarkung Grünhufe. Er wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich GE

- im Osten durch die „Gewerbestraße“ mit einem Fitness Studio und einer Autowerkstatt,
- im Süden durch den „Handwerkerring“,
- im Westen durch den „Grünhofer Bogen“ und
- im Norden ebenfalls durch den umlaufenden „Handwerkerring“.

#### Teilbereich MU

- im Osten durch eine anliegende Grünfläche und den „Grünhufer Bogen“,
- im Süden durch die „Julius-Leber-Straße“ und eine Blockwohnbebauung mit Speisewirtschaft,
- im Westen durch die Straße „Grünthal“ und eine Kreiselanlage und
- im Norden durch die „Lindenallee“.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da es sich um eine Überplanung siedlungstypischer Freiflächen handelt, welche allseitig durch Bebauung / den Siedlungsbereich umschlossen sind, ist der Plan als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.000 Quadratmeter, so dass die Voraussetzung zur Nutzung des § 13a BauGB erfüllt sind. Es ist nicht erkennbar, dass im Geltungsbereich Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, entstehen könnten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

### 1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 01.04.2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

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

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

#### Zentrale Orte

##### Grundsatz 3.2. (6)

*Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.*

Dem Grundsatz wird entsprochen.

## **Siedlungsentwicklung**

### Ziel 4.1 (5)

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

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Innerstädtische Potentiale werden zur Entwicklung neuer Baugebiete ausgeschöpft und Baulücken geschlossen. Der Geltungsbereich knüpft an bestehende Bebauungspläne an und führt vorhandene Nutzungen fort und baut diese weiter aus.

Folglich wird dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung entsprochen.

### 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 mit der vorliegenden Planung entsprochen und dieser berücksichtigt.

### Ziel 4.2 (1)

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

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist.

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

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

### 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.“*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Funktion der Hansestadt Stralsund als gemeinsames Oberzentrum gestärkt.

### 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.“*

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird eine durchmischte Nutzung mit Wohnen, Dienstleistung, Arbeiten und Versorgung gestärkt. Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung und Baugebietsausweisung Rechnung getragen.

#### Grundsatz 4.1 (5)

*„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“*

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Da die Hansestadt Stralsund als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist, entspricht die Planung der gewerblichen Bauflächenkonzentration auf die Zentralen Orte. Mit dem Bebauungsplan wird eine gewerbliche Baulücke geschlossen und ein bestehendes Gewerbegebiet weiterentwickelt und gestärkt.

#### Grundsatz 4.3.1 (1)

*„Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald [...] sind als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte zu entwickeln und zu erhalten.“*

Der Plan soll zu einer Stärkung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete in den wirtschaftlichen Zentren der Planungsregion Vorpommern beitragen.

Dem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen, da der aufzustellende Bebauungsplan an ein vorhandenes Gewerbegebiet angliedert und dieses flächenmäßig erweitert.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird um eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gebeten.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bis auf den westlichsten Bereich als Grünfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da das Gebiet kleiner als 1 ha ist, soll angesichts der Kleinteiligkeit auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

## **2.3 Inhalt des Landschaftsplanes**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Allgemeine Parkanlagen“ dar. Auf eine Änderung des Landschaftsplans wird ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

## **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.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Der Schwerpunkt derzeitiger Klimaschutzmaßnahmen liegt auf der Dekarbonisierung der Wärmenetze sowie der Waldmehrung innerhalb des Stadtgebiets sowie auf stadteigenen Flächen im Umland.

Mit der Planung wird die Funktionsmischung im fußläufig gut zu erreichenden Zentrum eines dicht bebauten Stadtgebiets gestärkt. Der Bereich ist in das Hauptradwegenetz eingebunden, es besteht Anschluss an den ÖPNV. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme in der offenen Landschaft bei und unterstützt durch die Stärkung der Funktionsmischung umweltfreundliche Verkehrsarten. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen vor.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die in der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche fest und wirkt somit einer starren Versiegelung entgegen. Durch den Erhalt innerstädtischer Grünflächen wird nicht nur die Aufenthaltsqualität gesichert, sondern auch die Versickerung von Regenwasser entlastet. Der geplante Erhalt von Straßenbäumen wirkt sich günstig auf die Kohlenstoffdioxidbindung und die Sauerstoffproduktion aus und tragen somit zur Luftverbesserung bei. Zudem kommt die Komponente der Klimawandelanpassung mit dem B 83 dergestalt zum Tragen, dass eine innerstädtische bisher unbebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und daher landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen unberührt bleiben können. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht.

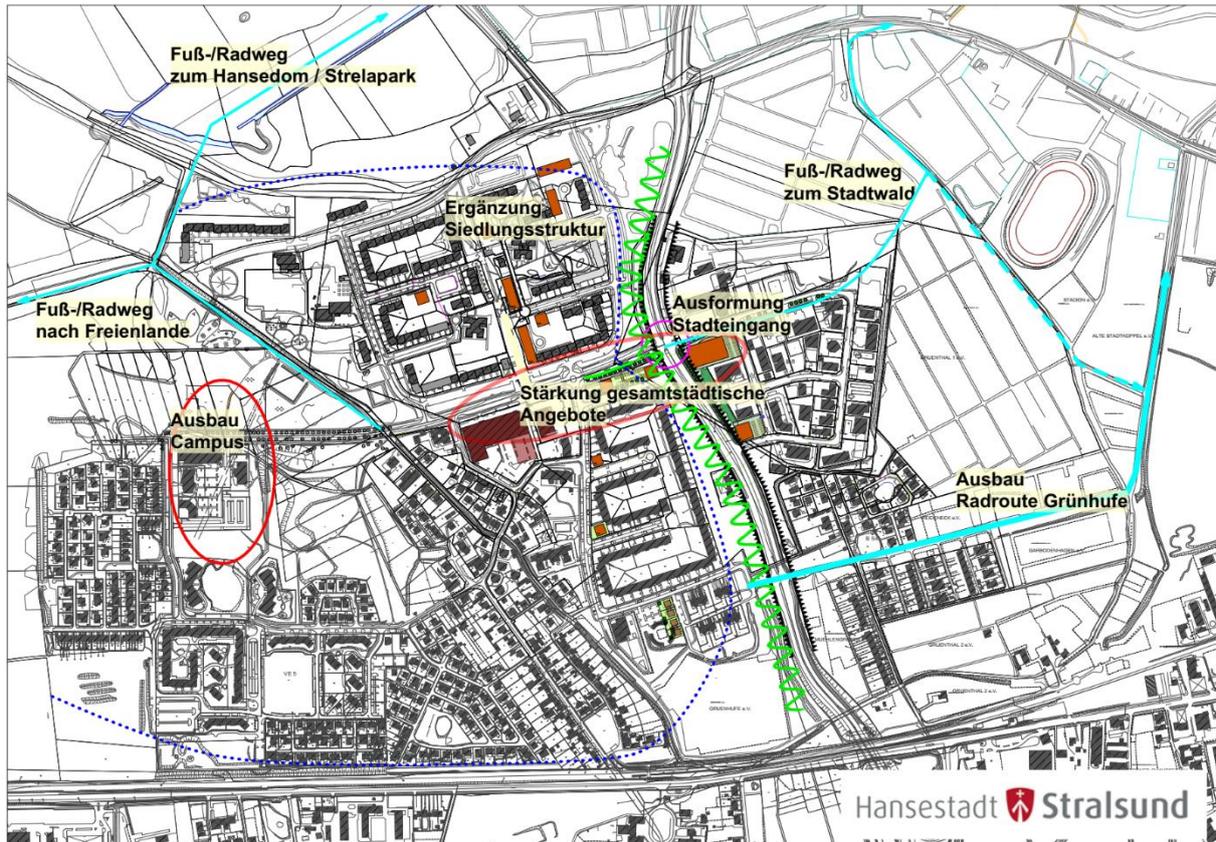
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten. Der Errichtung von Solarkollektoren steht nichts entgegen, viel mehr wird der Ausbau durch die Südausrichtung begünstigt. Der Urbane Gebiet ist Teil der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund. Die Stadtwerke der Stadt streben in den nächsten Jahren eine deutliche Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energie im Wärmenetz an.

## **2.5 Stadtteilentwicklung Grünhufe**

Die Entwicklung des Stadteingang Grünhufe ist ein Baustein in einem langfristig verfolgten Maßnahmenkonzept zur weiteren Entwicklung des Stadtteils Grünhufe, mit dem nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahme Grünhufe (1996 – 2023) die Erfolge der letzten Jahrzehnte nachhaltig gesichert werden sollen. Bestandteile sind neben Schaffung weiterer Wohnbebauung, v.a. unter dem Aspekt der Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise (soziale Mischung, vgl. B-Plan Nr. 39):

- Behutsame Ergänzung der nach Rückbau teilweise aufgelösten Siedlungsstruktur
- Ausbau gesamtstädtisch relevanter Angebote zur Stärkung des Zentrumsbereichs, auch im Sport-, Schul- und Freizeitbereich (z.B. Berufsschulcampus)
- Räumliche Stärkung des Zentrumsbereichs durch Abgrenzung zum Grünhufener Bogen und Ausbildung eines „Gesichts“ zur Stadt als Eingang
- Einbindung in das gesamtstädtische Radwegenetz mit Anbindung Stadtwald/Altstadt, Freienlande und Strelapark/Hansedom.

Das Maßnahmenkonzept adressiert damit nach den Investitionen in den Wohnungsbestand, dem Ausbau der Grünanlagen und der Erneuerung der schulischen Infrastruktur (IGS Grünthal) v.a. die strukturellen stadträumlichen Defizite des Stadtteils.



**Abbildung 1: Maßnahmenkonzept Grünhufe, Stand 02/2023**

Grünhufe liegt in Insellage isoliert vom eigentlichen Stadtgebiet. Es fehlt die räumliche Orientierung an die historische Altstadt als dem gesamtstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Nach Osten Richtung Altstadt trennt nicht nur der vierspurig ausgebaute „Grünhufer Bogen“, sondern auch die umfangreichen Kleingartenanlagen sowie umfangreichen Brachflächen am „Platz des Friedens“ den Stadtteil von der Innenstadt. Im Süden blockiert die nur eingeschränkt überwindbare Bahn- bzw. IC-Trasse den Bezug zur Tribseer Vorstadt. Damit ist Grünhufe für Autofahrer wie Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nur über den stadtautobahnartig ausgebauten „Grünhufer Bogen“ erreichbar. Mit der neuen Bebauung des Stadteingangs wird zum einen das Zentrum Grünhufes funktional gestärkt und räumlich gegenüber dem Grünhufer Bogen abgegrenzt, was Voraussetzung für das Gefühl eines „Innen“ ist. Zum anderen erhält Grünhufe für die Stadt ein „Gesicht“.

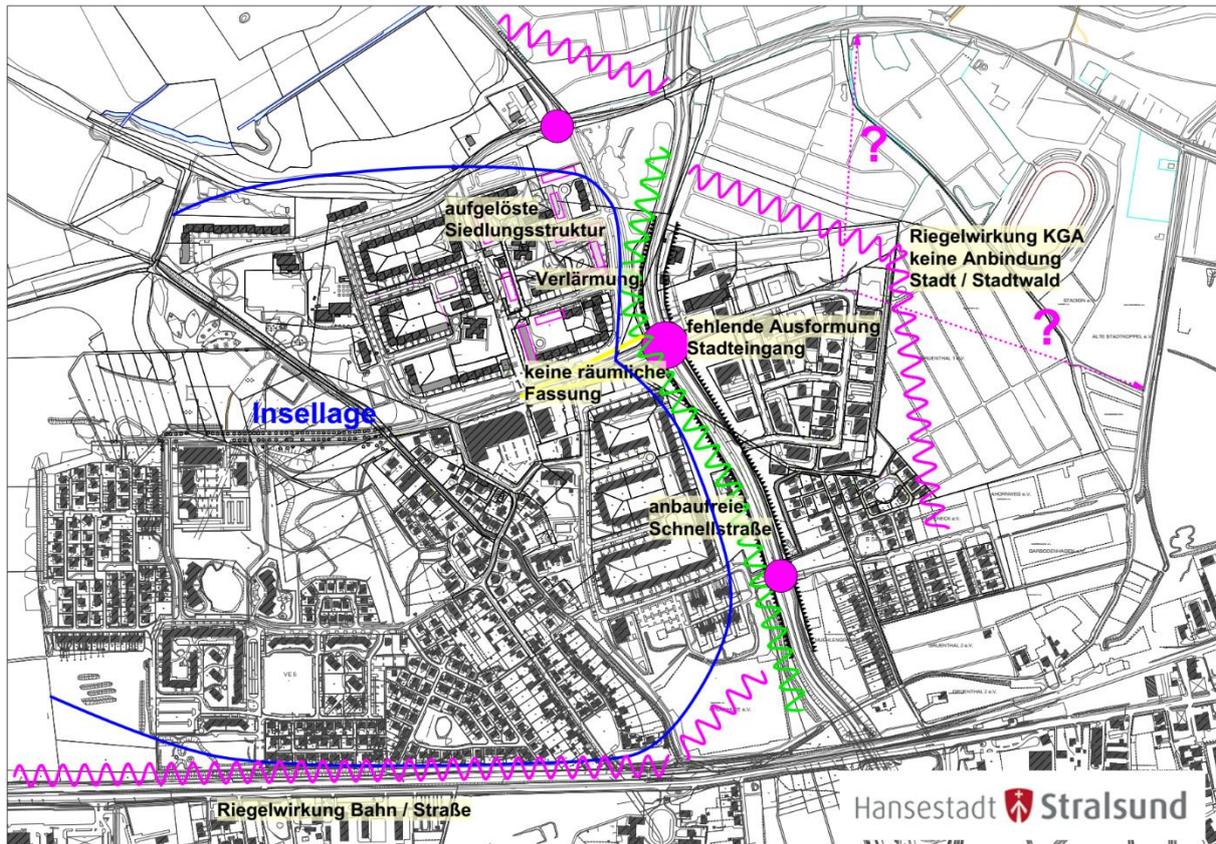


Abbildung 2: Defizitanalyse, Stand 02/2023

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

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 83 geplanten baulichen Entwicklung wird in der nordöstlichen Teilfläche eine Waldfläche in einer Größe von rd. 0,4 ha in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu alternativen Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die hier zu überplanende Fläche entspricht den Absichten des Bundesgesetzgebers, da die Innenentwicklung unterstützt und Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.

Die kleine Waldfläche, welche innerhalb der letzten Jahre größtenteils durch Wildwuchs statt der festgesetzten Parkanlage entstanden ist, liegt als Splitter innerhalb des Siedlungsbereichs. Maßgeblich für die Inanspruchnahme ist die Nachfrage nach Gewerbestandorten und die spezifische Lage. Die strukturellen Defizite des Stadtteils können erfolgversprechend insbesondere durch den Ausbau des Stadteingangs angegangen werden (vgl. Kap. 2.5). Nur in dieser prominenten Lage (Sichtbarkeit) lassen sich die Stärkung des Stadtteilzentrums mit der Ansiedlung gesamtstädtisch gewerblicher Funktionen verbinden. Nur hier ist es möglich, mit hochwertiger Gestaltung ein neues Gesicht für Grünhufe auszubilden.

Auch vor dem Hintergrund der umfangreichen Waldmehrung im direkten Umfeld von Grünhufe (2,85 ha Aufforstung gem. B-Plan Nr. 39) wird die kleine Waldfläche in Absprache mit der Forstbehörde nicht zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme von Wald erfolgen in Kapitel 4.7.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 Kilometer westlich der Stralsunder Altstadt in Richtung der westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Stralsund.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die umliegende Bebauung gewerblich geprägt und schließt direkt an Gewerbeflächen an, welche von einem Fitnessstudio und einer Autowerkstatt genutzt werden. Im anliegenden Gewerbegebiet lassen sich außerdem Handwerksbetriebe, Transportunternehmen, ein Dentallabor und mehrere Fahrradunternehmen finden. Im Westen wird der gewerbliche Teil durch den Grünhufer Bogen begrenzt.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs schließt an den zentralen Bereich mit einer gemischten Nutzung an. Neben randlicher Blockwohnbebauung ist der Bereich geprägt durch ein größeres Einkaufszentrum, verschiedene Nahversorger, aber auch die integrierte Gesamtschule.

Durch das vielfältige Nutzungsspektrum bildet das westlich des Grünhufer Bogens gelegene Areal das Stadtteilzentrum Grünhufe.

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit als öffentliche Grünflächen dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum stark verlärmten Kreuzungsbereich Lindenallee - Grünhufer Bogen bieten die Grünflächen keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Auch die ökologische Bedeutung ist aus demselben Grund stark eingeschränkt, da es sich letztendlich um eine immissionsschutzrechtlich begründete Abstandsfläche handelt.

Aufgrund von Wildwuchs ist der östliche Teilbereich derzeit als Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V anzusprechen.

Gebäudebestand befindet sich auf keiner der Teilflächen.

Alle Teilflächen sind erschlossen und in die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, sodass eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten ist.

#### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich innerhalb des Siedlungsbereichs in den Geltungsbereichen von unterschiedlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Da die Flächen derzeit als Grünflächen festgesetzt sind, ist eine Umsetzung der geplanten Bebauung nur durch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich. Die Aufstellung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

#### **3.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen „Grünhufer Bogen“, „Lindenallee“ und den „Handwerkerring“ erschlossen und verkehrsgünstig zur nahen B 105 und B 194. Damit ist das Plangebiet gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz einschließlich Fernwärme angeschlossen. Die innere stadtechnische Erschließung ist in Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Netze herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder ggf. in eine Regenwasserleitung des Regenwassernetzes der REWA abzuleiten. Weitere Ausführungen zur Erschließung folgen in Kapitel 4.9.

Entlang der einzelnen Teilbereich verläuft ein asphaltierter Fuß- und Radweg.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Die nächst gelegenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sind in den Stadtteilen Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel vorhanden. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stehen angrenzend zwei Lebensmitteldiscounter zur Verfügung. Zudem liegt ein Einkaufszentrum mit unterschiedlichen Versorgungsangeboten in der unmittelbaren Umgebung.

Als Schulstandorte ist im Grundschulbereich die Grundschule „Ferdinand von Schill“ vorhanden, sowie eine Kindertagesstätte und der Hort des Montessori Arbeitskreises. Im weiterführenden Bereich ist die Integrierte Gesamtschule „IGS Grünthal“ im Stadtgebiet verortet.

Das Stadtgebiet ist gut an das örtliche ÖPNV Netz angeschlossen.

### **3.6 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist in allen drei Teilbereichen als öffentliche Parkanlage festgesetzt, demnach durch unversiegelte Flächen geprägt und bisher unbebaut. Die zusammenhängende Gehölzfläche im nordöstlichen Areal des Bebauungsplans hat angesichts einer Größe von rund 0,4 ha Waldstatus nach LWaldG M-V.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, welche regelmäßig gemäht wird. Die straßenbegleitend entlang der Julius-Leber-Straße bestehende Baumreihe unterliegt dem Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V. 13 Bäume im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V, davon sind 10 Bäume jedoch Bestandteil der geschützten Baumreihe.

Nach § 20 NatSchAG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht ausgewiesen. Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Sukzessionsbereiche mit Gehölzen) ist das Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Daher wurde im Jahr 2023 eine Brutvogelkartierung durchgeführt und eine Potenzialabschätzung für Fledermäuse vorgenommen. Die Erfassung der Brutvögel ergab für das Untersuchungsgebiet ein sehr eingeschränktes Artenspektrum, das lediglich aus fünf allgemein verbreiteten Arten bestand. Weiterhin wurde lediglich ein Baum mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse ermittelt (geringwertiges Rindenquartier).

### **3.7 Immissionen**

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich vorrangig durch den Verkehr über den vierspurigen „Grünhufener Bogen“ als Verkehrsknotenpunkt im Stadteingang, sowie durch die östlich gelegenen Gewerbebetriebe. Die vorgesehene Nutzung gliedert sich im östlichen Teilgebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet an, in dem mit der Ansiedlung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist.

Die geplante Bebauung des Urbanen Gebiets fügt sich immissionsschutzrechtlich in die Umgebung ein und erzeugt keine maßgeblich störenden Immissionen.

Weitere Ausführungen zum Umgang mit Immissionen und Festsetzungen zum Immissionsschutz folgen in Kapitel 4.5 Immissionsschutz.

### **3.8 Baugrund und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt. Hinweise auf eine eventuelle Kampfmittelbelastung liegen ebenfalls nicht vor. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass auch in den dem Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet markiert von der überörtlichen B 96 / B 105 kommend den Stadteingang der Hansestadt Stralsund. Gleichzeitig ist der Kreuzungsbereich zwischen „Grünhufer Bogen“ und „Lindenallee“ die Haupteinfahrt in den Stadtteil Grünhufe.

Die neue Bebauung wird dem Stadtteil Grünhufe an einer der zentralen Hauptverkehrsachsen ein neues Erscheinungsbild geben und damit das Manko der bisher mangelnden Präsenz im Stadtgebiet verringern. Der Standort eignet sich aufgrund seiner guten Sichtbarkeit für kundenorientierte Dienstleistungsangebote, sodass zusätzlich die Angebotsvielfalt und damit die Nutzungsmischung im Stadtgebiet gefördert und gestärkt wird. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufer Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden. Die Ausweitung des Freizeitangebots und zentraler Angebote hat gesamtstädtische Bedeutung und soll durch seine öffentliche Wirkung für mehr Publikumsverkehr sorgen. Damit werden die langjährigen Planungen zur Stabilisierung von Grünhufe konsequent fortgesetzt. Zu nennen sind beispielhaft: Anlage Stadtteilpark mit Skateanlage, Verbesserung des Wohnungsangebots und Stärkung der sozialen Mischung durch Förderung von Wohneigentum, Ausbau der schulischen Infrastruktur (bisher IGS, geplant Berufsschulcampus).

Bei der Entwicklung handelt es sich um eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1 ha und befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe im Schnittbereich der Stadtteile Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel. Der Bebauungsplan ist in drei einzelne Teilbereiche gegliedert, wobei die unterschiedlichen Hauptnutzungen vorwiegend durch den „Grünhufer Bogen“ voneinander getrennt werden.

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Das Nutzungsspektrum soll aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Dienstleistungen und Gewerbe in Verbindung mit Wohnnutzung konzentriert werden. Mit seiner mehrgeschossigen baulichen Nutzung soll die angrenzende Bebauung fortgeführt werden und das Gebiet um stadtteilbelebende Funktionen, wie z.B. ein Ärztehaus und dazugehörige Dienstleistungsunternehmen, sowie kleineren Gewerbebetrieben ergänzt werden.

Das östliche Planungsgebiet befindet sich an der Zufahrt zur Erschließungsstraße „Handwerkerring“. Die einzelnen Teilflächen bilden den Auftakt ins Gewerbegebiet Stadtkoppel, das damit ein neues Gesicht in der Stadt erhält. Die angestrebte Nutzung auf diesen Teilflächen orientiert sich an der bereits bestehenden Nutzung auf den angrenzenden Flächen.

Eine verkehrliche und technische Erschließung ist sowohl über den „Grünhufer Bogen“, als auch westlich über die „Lindenallee“ und östlich den „Handwerkerring“ gegeben.

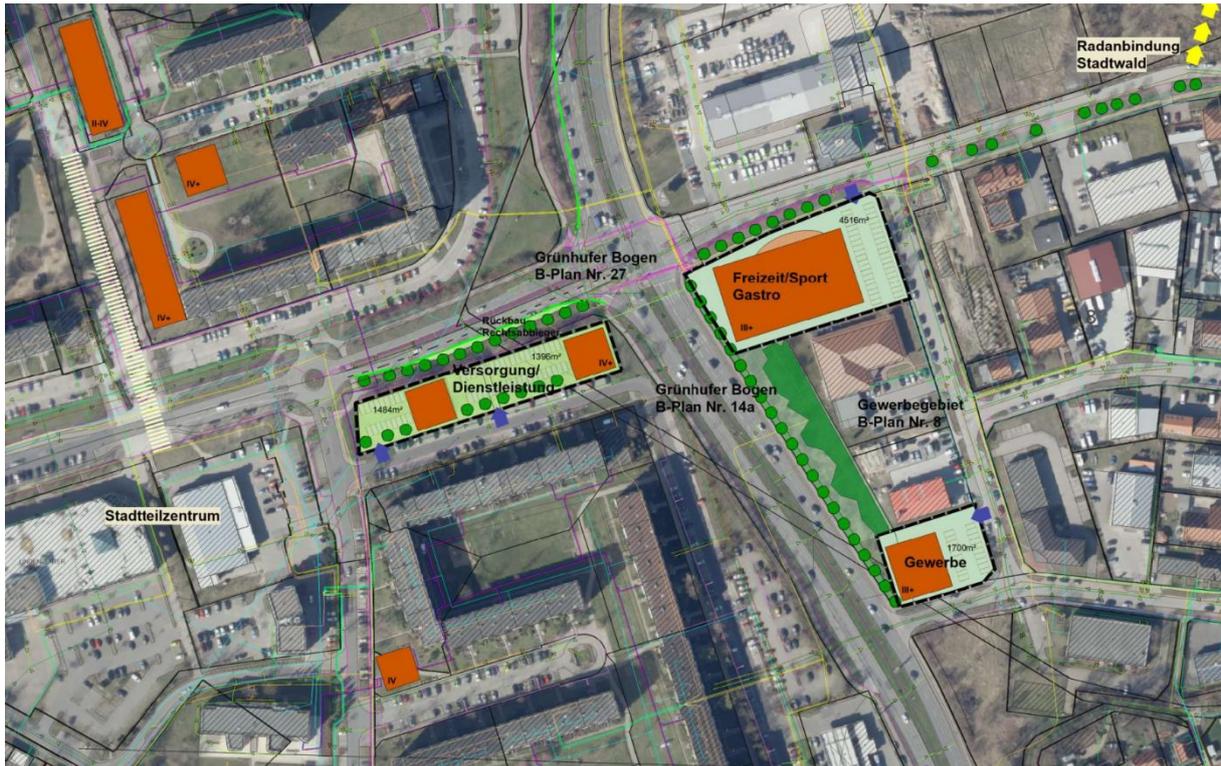


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Stand 07/2 023

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Anknüpfung an die geplante Nutzungsstruktur und die konzeptionelle Ausrichtung der neuen Baugebiete, die Art der baulichen Nutzung wie folgt fest:

### eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

Für die beiden östlichen Teilflächen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird die Nutzungsart der angrenzenden Siedlungsflächen grundsätzlich übernommen, so dass ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entsteht. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall sollen die Gewerbebetriebe immissionsrechtlich auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt bleiben (GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet).

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zur Sicherung eines hochwertigen Gewerbestandorts wird zudem gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ein Nutzungsausschluss für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sowie Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung vorgesehen. Beide Nutzungsarten würden dem städtebaulichen Ziel, den Stadteingang Grünhufe räumlich und funktional aufzuwerten und so zu einer Identitätsstärkung des Stadtteils insgesamt beizutragen, zuwiderlaufen.

Betriebe mit sexuellem Bezug werden ausgeschlossen, da die Einfahrt ins Gewerbegebiet Handwerkerring kein negatives, abstoßend wirkendes Erscheinungsbild erhalten soll, das zu einem Trading down-Effekt für das gesamte Gebiet, sowie für Grünhufe insgesamt führen könnte. Auch die Nähe zur IGS Grünthal (250 m Luftlinie) lässt einen Ausschluss geraten erscheinen. Ein Bordellbetrieb gehört nach herrschender Sozialmoral und wegen seiner typischen Begleiterscheinungen und der möglichen Milieu-Kriminalität nicht zu den Betrieben, die den Stadtteil Grünhufe aufwerten können. Eine vergleichbare Wirkung geht von Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug aus (Pornokinos).

Eigenständige Werbeanlagen, ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße von 6m<sup>2</sup> würden das Straßenbild beeinträchtigen, ohne dass hierzu ein betriebliches Erfordernis bestünde, und könnten darüber hinaus durch die Ablenkung die Sicherheit des Verkehrs auf dem „Grünhufer Bogen“ als stark befahrener Hauptverkehrsachse gefährden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden daher als einzelne Arten der Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen:

- Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße ab 6m<sup>2</sup>,
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten (ohne solche mit sexuellem Bezug, s.o.)

Die sog. Betriebswohnungen sind aus betrieblichem Erfordernis zu begründen und entfalten keine die angrenzende gewerbliche Nutzung einschränkende Abwehrrechte aufgrund immissionsrechtlicher Schutzbedürftigkeit.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist über den planungsrechtlichen Ausschluss der Betriebe mit sexuellem Charakter hinaus angesichts des geringen Abstands zur IGS Grünthal auch durch die Abstandsregelungen gem. § 11 Glücksspielstaatsvertragsausführungsgesetz (GlüStVAG M-V) eingeschränkt. Demnach ist die Errichtung und der Betrieb einer Spielhalle in einem Radius von 500 m Luftlinie zu einer Schule oberhalb des Primarbereichs verboten; zudem sind Mindestabstände zwischen Wettvermittlungsstellen und Spielhallen einzuhalten. Ausdrücklich erwünscht jedoch wäre die Ansiedlung von Diskotheken, da die früher bestehenden Einrichtungen dieser Art in den letzten Jahren geschlossen wurden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (als nicht gewerbliche Einrichtungen) sollen auch ausnahmsweise im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden, da diese besser westlich des Grünhufer Bogens zur funktionalen Stärkung des engeren Zentrumsbereichs angesiedelt und dort auch regulär zugelassen werden.

#### Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) gem. § 6a BauNVO

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i.V.m. § 6a der BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ein Gleichgewicht der unterschiedlichen Nutzungen ausdrücklich nicht erforderlich, allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebiets.

Diese Gebietscharakteristik entspricht dem Bestreben, durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen bzw. verschiedener Nutzungstypologien eine stärkere Durchmischung zu etablieren. Zudem erhöht ein gemischt genutztes Quartier die Attraktivität des Standorts für Einwohner, Beschäftigte und Besucher.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtsgröße  $\leq 2 \text{ m}^2$  zulässig

Nach § 6a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO wird die Wohnnutzung einschränkend im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit soll nicht nur eine Fehlentwicklung als Wohngebiet verhindert werden, sondern auch die Belebung der Straßenräume im Zentrumsbereich abgesichert werden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit der Werbeanlagen erfolgt aufgrund der Sicherung eines gestalterisch qualitätvollen Erscheinungsbildes entlang der Lindenallee.

Die unter § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenbegrenzung (maximale Traufhöhe -TH) für die einzelnen Baufelder bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl, die den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstücks bestimmt und damit den Versiegelungsgrad, sowie die bauliche Dichte wiedergibt.

Für östlich im Plangebiet gelegenen Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, d.h. in diesen Gebieten dürfen bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche durch die zulässigen Nutzungen und Baukörper überbaut werden. Damit entspricht die Planung dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Im westlichen Urbanen Gebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Damit entspricht die Planung dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. In den festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 zugelassen. Damit wird eine optimale, wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Kappungsgrenze abgesehen werden, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung ergänzend über die Geschossflächenzahl bestimmt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Gewerbegebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 und damit auch an der umliegenden Bebauung, so dass ein homogener Gewerbestandort entsteht.

Für das Urbane Gebiet wird eine GFZ von 3,0 bestimmt. Damit wird die bestmögliche verhältnismäßige Ausnutzung des Grundstücks und der zu planenden Bebauung ermöglicht.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll der neu zu planende Stadteingang ein relativ einheitliches Erscheinungsbild schaffen, um der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen. Hierzu wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen sowohl über die Anzahl der maximalen Vollgeschosse, als auch über die Festsetzung zur Traufhöhe geregelt.

Die Gewerbegrundstücke werden mit maximal drei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 12 Metern geplant. Damit fügen sich die neuen Baukörper harmonisch in die umliegende gewerbliche Bebauung ein und es werden keine zu großen Höhenunterschiede hervorgerufen. Es wird ein flexibler Umgang mit der Höhe der einzelnen Geschosse ermöglicht, da in Gewerbebetrieben nicht selten von der üblichen Höhe der „Normalgeschosse“ abgewichen wird.

Für das Urbane Gebiet im westlichen Geltungsbereich werden vier Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 16 Metern festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf um ein Staffelgeschoss überschritten werden, dass max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Dies ermöglicht eine Staffelgeschossausbildung, bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von drei Metern. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist die bestehende Bebauung, in welche sich die neuen Baukörper harmonisch einfügen sollen und dem Stadtteil Grünhufe ein neues Gesicht geben soll. Somit wird eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gewährleistet.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Höhenbezugspunkte zu bestimmen. Da die Flächen im Geltungsbereich unterschiedliche Höhen aufweisen, wird als unterer Höhenbezugspunkt die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte gewählt. Die für die Teilgebiete relevanten Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet darf die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Höhe, einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden. Gleichzeitig soll damit sichergestellt werden, dass sich die Dachaufbauten dem Gebäude unterordnen und es zu keiner optischen Beeinträchtigung der Dachlandschaft kommt.

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Gebäudehöhe.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird in Ergänzung zur zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Die genauen Gebäudekubaturen können variabel im Zuge der Objektplanung darin positioniert werden und räumen den Bauherrn Spielraum für die zukünftige Grundstücksnutzung ein.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch die Gebäude ist nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Stellplätze, in den dafür vorgesehenen Flächen, zulässig.

Bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Brandschutz, Nachbarschutz, Abstandsflächen und nutzungsbedingten Anforderungen an die Baukörper sind einzuhalten und im Zuge des Bauantrages eigenverantwortlich durch die Bauherren nachzuweisen.

Für das östliche Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Anlehnend an die offene Bauweise sollen die einzelnen Baukörper die erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten, entgegen der offenen Bauweise eine Länge von mehr als 50 Metern haben dürfen.

Mit der den Grundsätzen der offenen Bauweise folgenden Festsetzung soll eine aufgelockerte Struktur einzelner Baukörper innerhalb des Gewerbegebiets geschaffen werden. Diese gilt für das Urbane Gebiet.

#### **4.4 Erschließung / örtliche Verkehrsflächen**

Die Wirkung nach § 30 Abs. 1 BauGB erfordert neben Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen solche zu den örtlichen Verkehrsflächen. Dabei müssen die Festsetzungen nicht im Plan selbst enthalten sein, sondern müssen sich im Zusammenhang mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften rechtssicher erkennen lassen.

Für die östlichen Gewerbeflächen sind die erschließenden örtlichen Verkehrsflächen („Handwerkerring“, „Gewerbestr.“) im angrenzenden B-Plan Nr. 8, für die westlichen Urbanen Gebiete im B-Plan Nr. 14a („Julius-Leber-Str.“) festgesetzt. Alle Straßen sind bereits gebaut und gem. § 7 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V) verkehrsrechtlich öffentlich gewidmet.

Der jeweilige Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinie an den entsprechenden Grundstücksgrenzen sowie bei gesperrten Bereichen durch überlagernde Darstellung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Nach dem für die Bauleitplanung maßgeblichen Gebot der vorbeugenden Konfliktbewältigung sind potenzielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, in die städtebauliche Abwägung einzustellen und ggf. unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan hinsichtlich seines Regelungsumfangs Zurückhaltung üben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einem dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, ebenso die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie auf die Bevölkerung insgesamt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden konkret die Lärmimmissionen betrachtet. Zu weiteren immissionsschutzrechtlichen Umwelteinwirkungen wird eingeschätzt, dass sie keine relevanten Beeinträchtigungen auf das Plangebiet hervorrufen.





**Abbildung 5: Lärmkartierung Nacht, Stand 31.08.2022**

Mit Überschreitung der Prüfwerte (tagsüber wesentlich zwischen 65 und 69 dB(A), teilweise 70 bis 74 dB(A), nachts zwischen 55 bis teilweise 64 dB(A)) ergibt sich der Grünhufener Bogen Süd als signifikanter Lärmhotspot. Für diese neu ermittelten Lärmbrennpunkte sind Maßnahmen zur Lärminderung zu untersuchen.

Auf den Verkehrslärm wird mittels Festsetzungen zur Optimierung der Bebauungsstruktur reagiert. So sind in den betroffenen Urbanen Gebieten die Grundrisse so zu gestalten, dass die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Als lärmabgewandte Fassade gilt hierbei die Süd- bzw. Südwestseite. Sofern nicht alle Räume wie geplant angeordnet werden können, sind weitere Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Dabei ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahme sicherzustellen, dass auch bei teilgeöffneten Fenstern ein Inneraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit erreicht wird. Sollten sich im Rahmen eines Einzelnachweises der tatsächlichen Lärmbelastigung geringe Anforderungen an den Schallschutz entstehen, als ursprünglich im Bebauungsplan angenommen, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen abgewichen werden. Zudem sind die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße an Außenbauteile zu gewährleisten.

Durch andere Vorgaben (z.B. Forderungen zur Gebäudedämmung aufgrund von Klimaschutz) erfüllt eine „Standardbauweise“ die Anforderungen an die Luftschalldämmung bis ca. 65 dB(A) automatisch. So weisen Bauteile durch die Vorgaben der EnEV 2022 standartmäßig Bau-Schalldämmmaße von ca. 35 dB(A) auf.

#### 4.6 Grünordnung

Zwischen den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die erschließenden Straßen einschließlich des Verkehrsgrüns / straßenbegleitender Baumpflanzungen wurden bereits im Zuge der Erschließung des bestehenden Gewerbestandorts sowie der Wohnbebauung im Stadtgebiet Grünhufe angelegt.

Die nachrichtlich übernommene Baumreihe an der Julius-Leber-Straße unterliegt dem gesetzlichen Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V und ist grundsätzlich zu erhalten.

Sofern bei der Umsetzung des B-Plans die Fällung einzelner Bäume der Baumreihe erforderlich wird, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen. Die an der Lindenallee befindliche Baumreihe liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt.

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind grundsätzlich zu erhalten. Da sie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist bei einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung von ihrem Verlust auszugehen. Für eine Fällung ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Bei baubedingter Beschädigung oder Verlust sind sie entsprechend ihres Stammumfanges (<150 cm) in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen. Es ist je ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Mit der Planung werden in den B-Plänen Nr. 8 und 27 festgesetzte öffentliche Grünflächen überplant, denen gleichzeitig eine ökologische Ausgleichsfunktion beigemessen wurde. Hierfür wird ein entsprechender Ausgleich erbracht (vgl. Kap. 5.3.2).

#### **4.7 Inanspruchnahme von Wald**

Innerhalb der letzten Jahre hat sich im nordöstlichen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel“ der Hansestadt Stralsund auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt., die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung zugeführt werden soll.

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung beantragt. Der erforderliche Waldausgleich soll auf Grundlage von § 15 Abs. 5 LWaldG M-V über ein anerkanntes stadtteilgen Waldkonto erfolgen.

Im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung wurde durch das Forstamt Schuenhagen mit Schreiben vom 17.07.2024 für die Waldumwandlung eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und somit die Waldumwandlung, bei gleichzeitigem Vorliegen des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde, in Aussicht gestellt.

##### **4.7.1 Standörtliche Begründung der Waldumwandlung**

Der überplante Wald ist in den letzten Jahren aufgrund unterlassener Pflege innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ durch Wildwuchs entstanden. Die ausgewiesene Grünfläche zielte lediglich auf die Schaffung von Abstandsgrün und als Abschirmung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe ab.

Der aufgewachsene Jungwald hat örtlich erkennbar weder besondere Schutz- noch Erholungsfunktionen inne. Er liegt isoliert zwischen Straßen und Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs.



**Abbildung 6: Eindrücke der umzuwandelnden Jungwaldfläche**

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsbereichen im Außenbereich zu reduzieren. Dies gilt umso mehr, als die zukünftige Gewerbefläche durch die angrenzenden öffentlichen Straßen bereits erschlossen ist, so dass die Anlage neuer öffentlicher Straßen vermieden werden kann. In der Abwägung zwischen Walderhalt und Siedlungsentwicklung ist zusammenfassend festzuhalten, dass

- aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen und der konkreten örtlichen Situation,
- einer Waldfläche im Stadtgebiet von aktuell 402 ha bzw. eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10,2 % (Februar 2024),
- einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 (141 ha) bis Anfang 2024 (402 ha) um 261 ha sowie weiterer geplanter Waldmehrunge(n) (rd. 8 ha pro Jahr) und
- der Ausgleichbarkeit des Waldverlustes

im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Innenentwicklung zu Gunsten der Stärkung als Gewerbestandort und der Zentrumsfunktion der Lindenallee höher zu gewichten ist als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,4 ha großen, allseitig von Straßen oder baulichen Anlagen umschlossene jungen Waldfläche.

#### **4.7.2 Prüfung von Alternativen**

Zu der Inanspruchnahme der Waldfläche besteht keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

Im Bereich der Waldfläche sollen Bauflächen zur Gewerbeansiedlung ausgewiesen werden. Die geplanten Vorhaben arrondieren sich an die räumlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbeflächen und –betriebe und ergänzen das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll. Nur an diesem Standort ist eine hervorragende Sichtbarkeit und damit verbundene Aufwertung des Stadteingangs gegeben. Nur in dieser prominenten Lage (Sichtbarkeit) lassen sich die Stärkung des Stadtteilzentrums mit der Ansiedlung gesamtstädtisch gewerblicher Funktionen verbinden.

Eine andere Fläche als die gewählte steht im Umfeld, auf Grund eines fehlenden baulichen Zusammenhanges und der Eigentumsverhältnisse, nicht zur Verfügung. Eine unmittelbare Anbindung zum bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung, sowie Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Das Ziel örtlicher Bauvorschriften besteht darin, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets, sowie einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereichs, sowie zur Ortsbildung erforderlich. Die Vorschriften geben einen Rahmen vor, der ein möglichst konsistentes Erscheinungsbild des Plangebiets und ein harmonisches Einfügen in das Umfeld gewährleistet.

Im Urbanen Gebiet werden die Dächer einheitlich als Flachdächer bzw. als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° festgelegt. Diese Festlegung wird getroffen, um aufgrund des präsenten Standorts am Stadteingang sowie in Fortführung der Gestaltung der Umliegenden Wohnbebauung eine ruhige Dachlandschaft und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereichs zu generieren. Dabei lassen die Regelungen zur Dachgestaltung genügend Spielraum einer individuellen Gestaltung der einzelnen Baukörper. Zudem eignen sich diese Dachformen besonders um die Voraussetzungen ökologischer Standards in Form von Dachbegrünungen oder die Dachflächen zur Nutzung solarer Energie zu nutzen. Auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich.

In den Gewerbegebieten sind zudem Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 35° zulässig. Damit wird die Gestaltung der Bestandsgebäude aufgenommen und fortgeführt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb einer Attika angebracht werden. Unzulässig sind sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, ebenso wie Lichtprojektionen und Lichtreklame oder akustische Elemente. Der zukünftige Stadteingang soll durch hohe Qualität überzeugen, welche nicht durch Fremdwerbung gestört oder abgewertet werden soll. Mit dem Bezug auf die Stätte der Leistung ist eine Fremdwerbung, als auch eine Nutzung von Werbeanlagen als eigenständige Gewerbenutzung, ausgeschlossen. Werbeanlagen mit sich bewegenden Bildern oder Lichtprojektionen, sind zum Schutz des Stadtbildes und der verursachenden Unruhe unzulässig. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden daher Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße ab 6m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **4.9 Erschließung**

### **4.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist komplett vorhanden. Es werden keine weiteren Straßen geplant.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hauptverkehrsachse „Grünhufener Bogen“, von welcher dann westlich über die „Lindenallee“ die erschließende „Julius-Leber-Str.“ und östlich der „Handwerkerring“ zur Erschließung der einzelnen Baugebiete abzweigen. Beide Straßen sichern die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebiets. Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sichert, dass die Grundstückszufahrten an dafür geeigneten Straßenabschnitten angeordnet werden.

Die Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet erfolgen von diesen Straßen aus außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Da die Zufahrten zu den beiden urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 von der Julius-Leber-Straße aus erfolgen sollen, sind damit voraussichtlich Eingriffe in die geschützte Baumreihe verbunden. Hierfür ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen (vgl. Kap. 4.10.1). Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die entsprechenden Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken eine Breite von 3,50 Metern nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine maßhaltige Grundstückszufahrt sichergestellt werden, ohne baumschutzrechtliche Belange zu vernachlässigen.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Stadtbuslinie 1, 4 und 6 mit der Haltestelle „Grünhufe“ erschlossen. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

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

Gebäude über 8 m Brüstungshöhe benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090).

Sind diese Stell- und Anleiterflächen auch auf öffentlichen Verkehrswegen, dürfen diese nicht durch Bäume, KFZ Parkplätze oder andere Gegenstände verbaut werden. Vorgesehene Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst sollten entsprechend

durch gekennzeichnete Parkflächen bzw. Kennzeichnung von frei zu haltenden Flächen freigehalten werden.

#### **4.9.2 Stadttechnische Erschließung**

Für das Plangebiet ist eine Grundstücksneuerschließung erforderlich. Daher sind für die Versorgung mit Energie, Wärme und Trinkwasser, die Schmutzwasserbeseitigung, die Regenentwässerung und das Telekommunikationsnetz, die entsprechenden Leitungen grundstücksbezogen neu zu planen und herzustellen.

Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

##### Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser / Löschwasser

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

Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund. Anfallendes Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Hansestadt Stralsund, zu übergeben.

Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.

Vor Baubeginn ist das Merkblatt der REWA zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasseranlagen und Misch-/Schmutz-/Regenwasseranlagen) zu beachten.

Die Bereitstellung von Löschwasser im geplanten Gebiet ist im Vertrag zwischen der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) und der Hansestadt Stralsund geregelt.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten.

Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.

##### Stromversorgung

Elektrotechnische Anlagen (Versorgungsleitungen für Mittel- und Niederspannung) befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

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

Im Vorfeld der Erschließung und vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist Kontakt zum Versorgungsträger SWS Energie Fachbereich Strom aufzunehmen und eventuell abzustimmen.

##### Gasversorgung/Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine betroffenen Gasversorgungsanlagen. Die Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. 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

in der aktuell gültigen Fassung. Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen.

Das westliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt Vorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Der westliche Teil des Geltungsbereichs 50 liegt in einem solchen Vorranggebiet. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist somit auf Grundlage der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungseinrichtung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden oder betrieben werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmesatzung.

### Telekommunikation

Es befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH innerhalb des Plangebietes. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich PE-HD 50 x 4,6 DN40 Kabelschutzrohre und Verbundrohre der Größen 7x16/2 und 7x12/2 der SWS Telnet GmbH, die mit Glasfaserkabel bestückt und mit Kunden der SWS Telnet GmbH beschaltet sind.

Die Kabelschutzrohre haben eine Tiefenlage von ca. 0,60 m – 0,90 m. Die Verbundrohre sind im Horizontalbohrverfahren verlegt worden, mit Tiefenlagen bis zu 10,90 m. Es kann zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch örtliche Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau, Querungen aller Art, etc. kommen. Eine kommunikationstechnische Erschließung des geplanten Gebietes durch die SWS Telnet GmbH ist möglich und mit dem Versorgungsträger direkt abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Richtfunkstrecke Lüdershagen – Baltic 1 der 50Hertz Transmission GmbH. Im Bereich der Richtfunkstrecke bestehen Höhenbeschränkungen (sowohl für temporäre Arbeiten, als auch für dauerhafte Nutzungen). In einem Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse beträgt die maximale Bauhöhe 40 m.

Im B-Planbereich befinden sich Informationskabel der ediscom-Telekommunikations GmbH. Sollte dieses baubehindernd wirken, ist schriftlich und rechtzeitig ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

### 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. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erfüllen die aktuellen Voraussetzungen und werden somit derzeit von Abfallsammelfahrzeugen befahren. Für das Plangebiet werden für die Restmüllentsorgung an den öffentlichen Straßen ausreichend Bereitstellungsplätze vorgehalten.

## **4.10 Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.10.1 Geschützte Einzelbäume und Baumreihe**

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten, nachrichtlich dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Sofern es zum Verlust von geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde nach Baumschutzkompensationserlass M-V zu ersetzen.

Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte, nachrichtlich dargestellte Baumreihe ist zu erhalten. Sofern es zum Verlust von Bäumen der Baumreihe kommt, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen.

### **4.10.2 Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt Vorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt in einem solchen Vorranggebiet. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist somit auf Grundlage der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungseinrichtung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden oder betrieben werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmesatzung.

## **4.11 Hinweise**

### **4.11.1 Planzeichnung**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von ALKIS mit Stand vom 01.04.2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### **4.11.2 Bodendenkmale**

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

### **4.11.3 Bodenschutz, Altlasten**

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

#### **4.11.4 Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 des BNatSchG wird hingewiesen. Es sind insbesondere folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällungen sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen auf den Teilflächen zu folgenden Zeiten begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden:
  - nordwestliche Fläche: 30. November bis zum 01. Februar
  - nordöstliche Fläche: 21. September bis zum 01. Januar
  - südliche Fläche: 30. August bis zum 01. Februar
- Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.
- Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist fledermausverträglich zu gestalten: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinausgehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume muss die Beleuchtung von oben nach unten gerichtet sein. Es sind vollabgeschirmte LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm einzusetzen.
- Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabellen 3 und 4 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs (mittleres oder hohes Gesamtrisiko) ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Empfehlungen in ebd. (Kap. 5) und des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

#### **4.11.5 Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende grundsätzliche 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 gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)). Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

#### **4.11.6 Waldumwandlung/Waldausgleich**

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Der erforderliche Waldausgleich erfolgt über ein anerkanntes stadt-eigenes Waldkonto. Nach überschlägiger Berechnung ergeben sich für die dauerhafte Umwandlungsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> 11.800 Waldpunkte.

Durch das Forstamt Schuenhagen wurde mit Schreiben vom 17.07.2024 für die Waldumwandlung eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und somit die Waldumwandlung, bei gleichzeitigem Vorliegen des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde, in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Waldumwandlung, mit exakter Waldbilanz, wird der Unteren Forstbehörde im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens nach Satzungsbeschluss vorgelegt.

#### **4.11.7 Externe Kompensation**

Die Kompensation für die Überplanung von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen 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. Nach § 1a BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung der Kompensation auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Mit dem Satzungsbeschluss wird als separater Beschlusspunkt von der Bürgerschaft ausdrücklich beschlossen, dass durch die Abteilung Liegenschaften für die Flächen dauerhaft entsprechende Bewirtschaftung sicherzustellen ist.

#### **4.11.8 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 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

#### **4.11.9 Zollrechter Hinweis**

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

#### **4.11.10 DIN-Vorschriften**

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

### **4.12 Städtebauliche Vergleichswerte**

Gewerbegebiet	5848 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	2245 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Park</u>	<u>674 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich des B-Planes	8767 m <sup>2</sup>

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Die in Rede stehenden Flächen eignen sich hinsichtlich ihrer Lagen, der Anbindung an vorhandene Infrastruktur und des städtebaulichen Umfelds innerhalb der Hansestadt Stralsund als Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts und zur Erweiterung des Dienstleistungs- und Wohnungssektors im Zentrum Grünhufe.

Der Bebauungsplan dient der räumlichen und funktionalen Aufwertung des Stadteingangs Grünhufe und ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der bereits früher geplante Flächen neu geordnet und eine innerhalb des Siedlungsraumes liegende Freifläche

geschlossen wird. Damit wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefördert.

Die Entwicklung ruft keine negativen Beeinträchtigungen angrenzender Baugebiete hervor. Es sind keine grundsätzlich miteinander unverträglichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander vorgesehen. Vielmehr ergänzen die beabsichtigten Nutzungen die bereits vorhandenen. Die Planung entspricht dem Trennungsgrundsatz, sowie dem Gebot der Konfliktvermeidung und trägt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung.

Nachteilige soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **5.2 Private Belange**

Mit der Planung wird den derzeitigen Grünflächen erstmalig eine bauliche Nutzung und die hierfür erforderliche Erschließung ermöglicht. Die Festsetzungen der Planung setzen den planungsrechtlichen Rahmen für gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung.

Private Belange sind nicht erkennbar betroffen. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt, welche eine Qualitätssteigerung des gesamten Stadtteils mit sich bringt.

## **5.3 Umweltrelevante Belange**

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht sind nicht betroffen. Eine Kompensation erfolgt nur für die in den B-Plänen Nr. 8 und 27 festgesetzten, jetzt überplanten Ausgleichsflächen (vgl. Kap. 5.3.2).

### **5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts**

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

Baubedingte Auswirkungen, d. h. Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm und Baustellenverkehr, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile.

### **Fläche, Boden, Wasser**

Mit der geplanten Entwicklung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Freiflächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles überplant und neu geordnet.

Besondere Bodenfunktionen sind nicht betroffen. Die Böden im Plangebiet sind den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit wird als gering eingestuft (Umweltkartenportal LUNG M-V).

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist aufgrund der Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten < 5 m als gering einzustufen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei | 250 mm/a (Umweltkartenportal LUNG M-V).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der in einer Entfernung von ca. 3 km liegende Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.

Mit der Planung werden bislang unversiegelte, aber durch ihre Lage an verkehrsreichen Straßen vorbelastete Flächen neu versiegelt und damit die Boden- und Grundwasserfunktionen lokal beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch Innenentwicklung dazu beigetragen, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Flächen im Außenbereich zu reduzieren.

### **Klima, Luft**

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

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

Auswirkungen auf Klima und Luftgüte sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da keine Gewerbebetriebe zulässig sind, von den schädliche Emissionen ausgehen.

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

#### **Pflanzen**

Das Plangebiet wird durch Grünflächen geprägt, die sich im nordöstlichen Teilgebiet aufgrund unterlassener Grundstückspflege zu Wald entwickelt haben.

Die ökologische Bedeutung ist aufgrund der Lage am verkehrsreichen Kreuzungsbereich Lindenallee – Grünhufener Bogen (nördliche Teilgebiete) bzw. am Grünhufener Bogen (südliches Teilgebiet) eingeschränkt.

Für den Bebauungsplan werden eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Da es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt, ist eine flächendeckende Biotopkartierung nicht erforderlich. Es erfolgt jedoch die Erfassung der nach § 18/19 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbestände (vgl. Kap. 5.3.3)

#### **Tiere**

Im Jahr 2023 wurde im Plangebiet eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Weiterhin wurde eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen vorgenommen (vgl. ausführlich BSTF 2024a). Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (-gruppen) wurde aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen von vornherein ausgeschlossen.

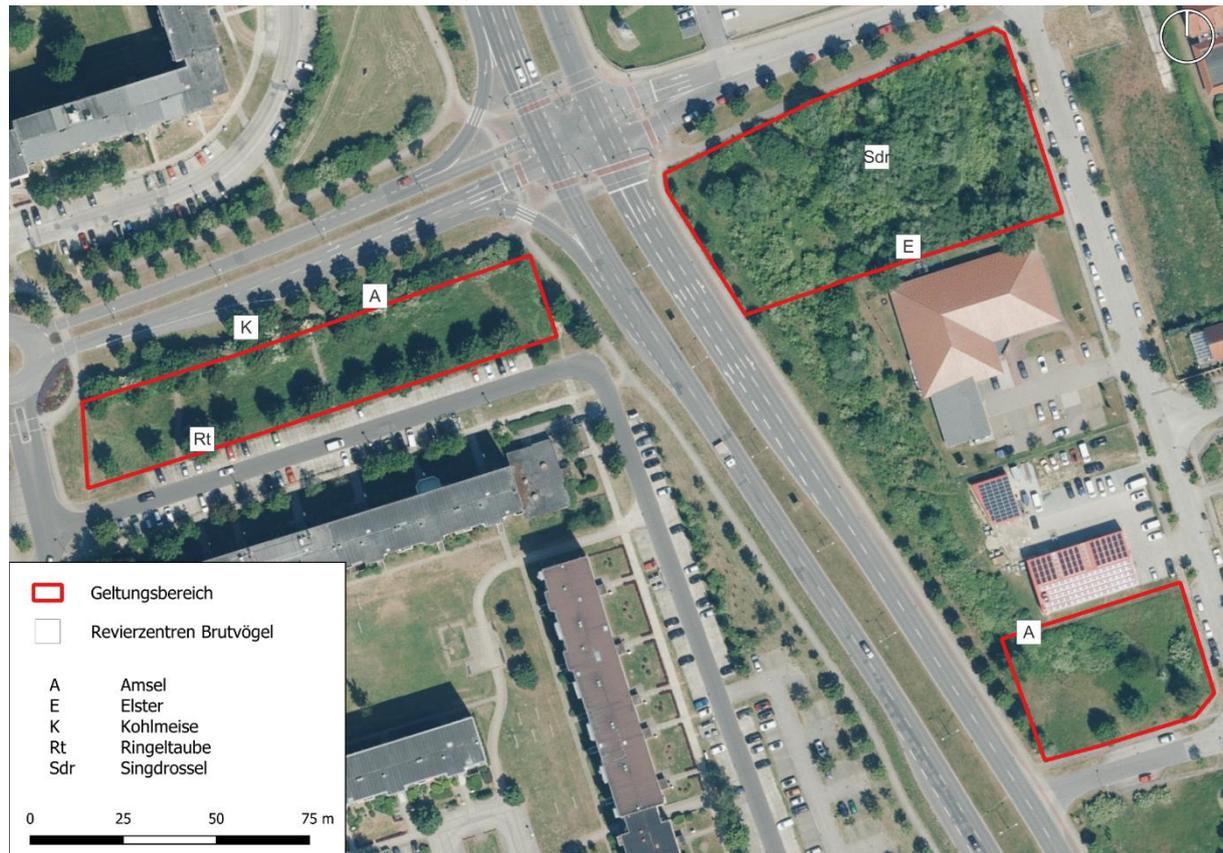
Während der Brutvogelkartierung im Zeitraum vom 13. März bis 5. Juli 2023 wurden fünf Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. angrenzend daran nachgewiesen (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 7). Von den beobachteten Vogelarten unterliegt keine Art einer Gefährdung.

**Tabelle 1:** Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung	Status	Brutzeit
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	BV	E 02 – E 11
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	BV	M 03 – A 08
<i>Pica pica</i>	Elster	-	BV	A 01 – M 09
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	BV	A 02 – E 08
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel	-	BV	M 03 – A 09

Status BV – Brutverdacht,

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



**Abbildung 7:** Ergebnisse der Brutvogelerfassung (Quelle: BSTF 2024a)

Im Untersuchungsgebiet wurde nur ein Baum mit potentiell nutzbaren Quartierstrukturen erfasst (vgl. Abbildung 8). Dabei handelt es sich um einen Spitzahorn mit einem potentiellen Rindenquartier, welchem eine potentiell geringe Wertigkeit beigemessen wird (mögliche Besiedlung durch max. 1 bis 4 Tiere). Spuren von Brutvögeln, Fledermäusen oder holzbewohnenden Käfern wurde nicht nachgewiesen (vgl. ausführlich BSTF 2024a).



**Abbildung 8: Lage der potenziellen Quartierstruktur im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a)**

### Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch Grünflächen geprägt, die sich im nordöstlichen Teilgebiet aufgrund unterlassener Grundstückspflege zu Wald entwickelt haben. Das Erleben wird durch die verkehrsreichen angrenzenden Straßen überprägt.

Mit der geplanten Neuordnung des Stadteingangs Grünhufe wird eine Aufwertung des Ortsbildes beabsichtigt. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufener Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden.



**Abbildung 9: Schrägluftbild des B-Plangebiets und seines Umfeldes (Copyright © GeoFly GmbH)**

### **Mensch**

Der östliche Teil des Gebiets hat aktuell für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung, da er weder zum Zwecke des Wohnens noch für die Erholung genutzt wird.

Der westliche Teil kann zu Naherholungszwecken genutzt werden, ist aber durch die stark befahrenen angrenzenden stark befahrenen Straßen in seiner Funktion stark eingeschränkt. Die Grünfläche bietet keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten.

Durch die Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und im westlichen Teil auch die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, sind keine Beeinträchtigungen, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Vielmehr wird zusätzlicher Wohnraum mit einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale oder weiteren Kultur- und Sachgüter bekannt. Durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

### **5.3.2 Kompensation von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen**

Mit dem B-Plan Nr. 83 werden in den B-Plänen Nr. 8 (Rechtskraft 1995) und Nr. 27 (Rechtskraft 1997) festgesetzte öffentliche Grünflächen überplant, denen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion beigemessen wurde und deren Verlust demzufolge zu kompensieren ist.

Die Bilanzierung des Verlustes vorhandener Biotoptypen (PSJ) und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsäquivalente erfolgt für alle Teilflächen zusammengefasst. Die methodische Herangehensweise richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MLU 2018).

### 5.3.2.1 Darstellung der überplanten Ausgleichsflächen

#### B-Plan Nr. 27 „Anbindung Grünhofer Bogen – B 105“

Im B-Plan Nr. 27 von 1997 ist im Bereich der im B-Plan Nr. 83 festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Parkanlage und des **MU 2** eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, der gleichzeitig eine Ausgleichfunktion für Eingriffe nach der damaligen Naturschutzgesetzgebung zugewiesen wurde (AF 1, vgl. Abbildung 10). Diese wird mit der Überplanung durch den B 83 von rd. 1,3 ha auf rd. 0,7 ha verkleinert.

Konkretisierende Angaben zu der mit dem B-Plan Nr. 83 überplanten Teilfläche der AF 1 sind im Erläuterungsbericht des dem B-Plan Nr. 27 zugeordneten Grünordnungsplan (1995) nicht enthalten. Erläuterungen finden sich nur für die weiter nördlich „An der Stadtkoppel“ gelegenen Teilfläche. Lt. Maßnahmenplan des Grünordnungsplans war die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche geplant, die als Ausgleich für den beabsichtigten Wohnungsbau dienen sollte.



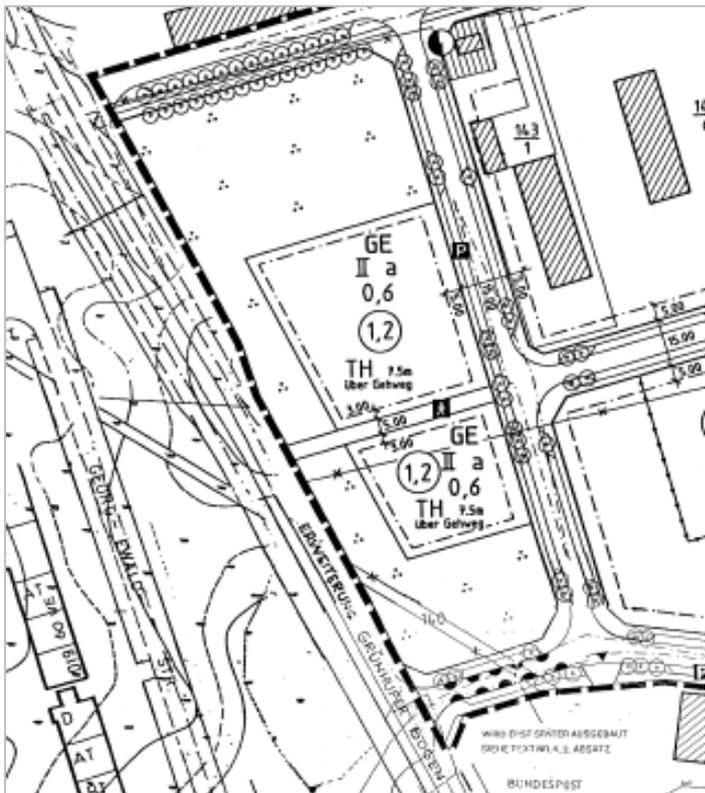
**Abbildung 10: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 27 mit Darstellung der überplanten Ausgleichsfläche AF 1 südlich der Lindenallee**

Insgesamt gehen mit der Überplanung 1.170 m<sup>2</sup> im B 27 festgesetzte Grünfläche (AF 1) verloren, die aktuell dem Biotoptyp PSJ zuzuordnen sind.

#### B-Plan Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel“

Im B-Plan Nr. 8 ist im Bereich der im B-Plan Nr. 83 festgesetzten Gewerbegebiete GEE1 und GEE 2 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (vgl. Abbildung 11). Laut Grünordnungsplan (1993, Erläuterungsbericht S. 7) wurde dieser „Öffentlichen Parkanlage im westlichen Eingangsbereich des Plangebiets“ gleichzeitig eine naturschutzfachliche Ausgleichfunktion beigemessen: „Im westlichen Eingangsbereich des Gewerbegebietes parallel zur geplanten Verlängerung des Grünhofer Bogens wird eine weitere öffentliche Parkanlage von ca. 7.700 qm als Ausgleichsfläche angelegt. Diese Fläche dient in gleichem Maße der ökologischen Aufwertung des Gebietes und wird gegenüber dem derzeitigen Zustand der Flächen einen Ausgleich bewirken.“ Folgende Zielstellungen werden im Grünordnungsplan für die Fläche benannt (ebd. S. 10):

- Bepflanzung mit Wildrasen und Bodendeckern,
- Anpflanzung einheimischer Bäume (6 Bäume auf je 100 m<sup>2</sup> Parkanlage),
- Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einheimischer Sträucher und Großsträucher (bis zu 6 Großsträucher auf je 100 m<sup>2</sup>).



**Abbildung 11: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 8 mit Darstellung der überplanten Grünflächen am Grünhufer Bogen (aktuell Wald) und am Handwerkerring**

Im Bereich der **GEe 1** hat sich zwischenzeitlich durch Sukzession Wald entwickelt. Für den Waldbestand wird die Umwandlung beantragt (vgl. Kap. 4.7). Der erforderliche Waldausgleich soll auf Grundlage von § 15 Abs. 5 LWaldG M-V über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erfolgen. Für diese Fläche wird daher keine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt über den Waldausgleich.

Im Bereich der **GEe 2** gehen mit der Überplanung rd. 1.421 m<sup>2</sup> im B 8 festgesetzte Grünflächen mit Ausgleichsfunktion verloren, die aktuell dem Biotoptyp PSJ zuzuordnen sind.

### 5.3.2.2 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)

#### Ermittlung des Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich

Für jeden Biotoptyp wird aus der Anlage 3 der HzE (MLU 2018) die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Diese wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe wird, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert nach den in Tabelle 2 dargestellten Vorgaben zugeordnet. Bei Biotoptypen mit der Wertstufe 0 hängt der durchschnittliche Biotopwert vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben.

**Tabelle 2:** Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts nach MLU (2018, Kap. 2.1)

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad (in Dezimalstellen)
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. In Tabelle 3 sind die ermittelten Biotopwerte dargestellt.

Auf eine Ausweisung von Wirkzonen um das Urbane Gebiet, sowie das Gewerbegebiet GEe 2 und eine Ermittlung von mittelbaren Wirkungen/Beeinträchtigungen wird in Anlehnung an MLUV (2011) verzichtet, da beide Flächen durch umgebende Straßen und Gewerbeflächen bereits stark vorbelastet sind.

**Tabelle 3:** Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich

Nr.	Hauptcode/ Nebencode	Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe	Biotopwert
1	PSJ	1.170	1	1,5
2	PSJ	1.421	1	1,5

### Ermittlung des Lagefaktors

Als Korrekturfaktor wird die Lage der Biotope in wertvollen und ungestörten sowie in Bezug auf Vorbelastungen (Störquellen) durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist nach MLU (2018, Kap. 2.2) eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen gehören z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte Wege und Bebauungspläne.

Schutzgebiete und qualifizierte landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 und 4 sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Für das vorliegende Vorhaben wurden als Störquellen die umliegenden Straßen und das Gewerbegebiet am Handwerkerring berücksichtigt.

Für die Bilanzierung wird aufgrund der mit den genannten Störquellen verbundenen Vorbelastung der folgende Lagefaktor angesetzt:

- Faktor 0,75: Abstand < 100 m zu den genannten Störquellen

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

Die Berechnung der Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) für unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen erfolgt in Abhängigkeit der Flächengröße, dem durchschnittlichen Biotopwert sowie dem Lagefaktor.

Für das Urbane Gebiet sowie das Gewerbegebiet GEe 2 wird eine vollständige Biotopbeseitigung bilanziert.

In Tabelle 4 ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen dargestellt.

**Tabelle 4:** Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Nr.	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
1	PSJ	1170	1	0,75	878
2	PSJ	1421	1	0,75	1.066
<b>Summe</b>					<b>1.943</b>

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

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gemäß HzE (MLU 2018) Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 3$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Entsprechend der Wirkzone wird ein Wirkfaktor auf die betroffene Biototypfläche sowie auf den jeweiligen Biotopwert aufgeschlagen.

Für das das Urbane Gebiet sowie das Gewerbegebiet GEe 2 erfolgt keine Berechnung von mittelbaren Wirkungen im nahen (Wirkzone I) und weiteren Umfeld der Planung (Wirkzone II), da die umliegenden Straßen und das bestehende Gewerbegebiet am Handwerkerring bereits eine deutliche Barrierewirkung ausübt.

**Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung**

Durch Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Kompensationsbedarf. Unabhängig vom Biototyp wurden daher die versiegelten bzw. überbauten Flächen ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,5 (Vollversiegelung) eingestellt.

In Tabelle 5 wird das additive Kompensationserfordernis für die geplante Flächenversiegelung ermittelt.

**Tabelle 5:** Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

	Fläche (m <sup>2</sup> ) gesamt	versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Zuschlag Versiegelung	EFÄ
Urbanes Gebiet MU2 GRZ 0,8 ohne Überschreitung	1.170	936	0,5	468
Gewerbegebiet GEe 2 GRZ 0,8 ohne Überschreitung	1.421	1.137	0,5	568
<b>Summe</b>	<b>2.591</b>			<b>1.036</b>

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus den EFÄ für die unmittelbaren Wirkungen und der Versiegelung bzw. Überbauung

**Tabelle 6:** Multifunktionaler Kompensationsbedarfs

Position	Eingriffsflächenäquivalent Bezugsgröße = m <sup>2</sup>
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung	1.943
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung/ Überbauung	1.036
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.980</i>
abzüglich Kompensationsminderung	0
<b>Summe</b>	<b>2.980</b>

### Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung entsprechend MLU (2018, Anlage 1) sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Beeinträchtigungen von Funktionen besonderer Bedeutung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft sind mit der Umsetzung des B-Plans nicht zu erwarten. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen dieser Schutzgüter.

Bezüglich faunistischer Sonderfunktionen besteht kein additiver Kompensationsbedarf. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden.

#### 5.3.2.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 2.980 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalente.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, weshalb nachfolgend genannte, planexterne Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet wird.

#### Ausgleichsfläche Naturwald am Deviner See

Die Maßnahme Naturwald am Deviner See (siehe Abbildung 12) 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- 169, 171- 183, 188, 185/1, 186/1. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Die Beschreibung der externen Maßnahmen befindet sich im Anhang.

**Tabelle 7:** Externe Maßnahme Deviner See Ausgleichsbilanzierung \*Lagezuschlag 10 % vollständig in NP, Natura 2000, landschaftlicher Freiraum Stufe 4, NSG

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000	124.329	2,1	1	261.091
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder	42.445	2	1	84.890
<b>Gesamt</b>	<b>166.774</b>			<b>345.981</b>

Von den 345.981 m<sup>2</sup> KFÄ der Maßnahme WD 3 wurden bisher 76.733 m<sup>2</sup> KFÄ anderen B-Plänen zugeordnet.

Dem vorliegenden B-Plan werden 2.980 m<sup>2</sup> KFÄ bis zum Erreichen des Kompensationsziels zugeordnet.

In Tabelle 8 sind die Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente gegenübergestellt (Gesamtbilanzierung). Der Eingriff wird vollständig kompensiert.

**Tabelle 8:** Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente

Eingriffsflächenäquivalent		Kompensationsflächenäquivalent	
Bedarf	2.980 EFÄ (m <sup>2</sup> )	intern	0 KFÄ (m <sup>2</sup> )
abzüglich Kompensationsminderung	0 EFÄ (m <sup>2</sup> )	extern	2.980 KFÄ (m <sup>2</sup> )
Summe	2.980 EFÄ (m <sup>2</sup> )	Summe	2.980 KFÄ (m <sup>2</sup> )



Abbildung 12: Auszug aus Erholungslandschaft Devin – Naturwald am Deviner See (vollständig im Anhang)

### 5.3.3 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

### 5.3.4 Baum- und Alleenschutz

Gemäß § 18 des NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldflächen gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Pappeln im Innenbereich, Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen und Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen.

Paragraph 19 NatSchAG M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz.

Im Jahr 2023 erfolgte eine Erfassung der nach § 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangebiet (vgl. ausführlich BSTF 2024a).

Im Plangebiet wurde eine Baumreihe erfasst, die aus 11 Bäumen besteht und entlang der Julius-Leber-Straße verläuft. Aufgrund der Länge von knapp über 100 Metern ist diese Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V geschützt (vgl. Abbildung 13). Sofern Eingriffe in die nach § 19 NatSchAG geschützte Baumreihe erfolgen, ist ein Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen.

Weitere geschützte Baumreihen (u.a. an der Lindenallee) befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht berührt.



Abbildung 13: Lage der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe (Quelle: BSTF 2024a)

Insgesamt wurden 13 Bäume erfasst, die dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen (vgl. Tabelle 9 und Abbildung 14). 10 davon sind bereits über den gesetzlichen Alleenschutz nach § 19 geschützt (s.o.). Nur die Bäume mit den Nummern (1), (14) und (15) sind gesondert als geschützte Einzelbäume zu betrachten.



Abbildung 14: Lage der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (Quelle: BSTF 2024a)

**Tabelle 9:** Gesamtartenliste der Bäume mit einem Stammumfang  $\geq 95$  cm in 130 cm Höhe (BSTF 2024a)

Baumnummer / (eigene Nummer)	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus
(01)	Spitz-Ahorn	103	§ 18
04	Spitz-Ahorn	168	§ 19 (18)
05	Spitz-Ahorn	114	§ 19 (18)
06	Spitz-Ahorn	125	§ 19 (18)
07	Spitz-Ahorn	121	§ 19 (18)
08	Spitz-Ahorn	130	§ 19 (18)
09	Spitz-Ahorn	178	§ 19 (18)
10	Spitz-Ahorn	126	§ 19 (18)
11	Spitz-Ahorn	140	§ 19 (18)
12	Spitz-Ahorn	101	§ 19 (18)
13	Spitz-Ahorn	100	§ 19 (18)
(14)	Sand-Birke	113	§ 18
(15)	Weiden-Art	129	§ 18

Sofern es bei der Umsetzung des B-Plans zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V entsprechend ihres Stammumfanges ( $<150$  cm) in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen. Es ist je ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

### 5.3.5 Artenschutz

Aufgrund der Lebensraumstrukturen (Grünflächen, Gehölze, Jungwald) ist das Gebiet potentieller Lebensraum von Europäischen Brutvögeln und (eingeschränkt, da keine Altbäume vorhanden sind) von Fledermäusen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (-gruppen) ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden allerdings erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung.

Das Plangebiet entspricht den Kriterien nach § 34 BauGB und ist dementsprechend als Innenbereich einzustufen. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde dennoch ein Artenschutzfachbeitrag im Rahmen der Planaufstellung erarbeitet. Als Grundlage wurde im Jahr 2023 eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt (vgl. Kapitel 5.3.1).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und als Hinweis in den B-Plan übernommen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällungen sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen auf den Teilflächen zu folgenden Zeiten begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden:

- nordwestliche Fläche: 30. November bis zum 01. Februar
  - nordöstliche Fläche: 21. September bis zum 01. Januar
  - südliche Fläche: 30. August bis zum 01. Februar
- Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.
  - Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist fledermausverträglich zu gestalten: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinausgehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume muss die Beleuchtung von oben nach unten gerichtet sein. Es sind vollabgeschirmte LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm einzusetzen.
  - Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabellen 3 und 4 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs (mittleres oder hohes Gesamtrisiko) ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Empfehlungen in ebd. (Kap. 5) und des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

#### **5.4 Wald**

Im nordöstlichen Teilbereich hat sich auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt., die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung zugeführt werden soll.

Für die Waldfläche wird die Umwandlung in einem Umfang von 0,4 ha beantragt. Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht.

Im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung wurde durch das Forstamt Schuenhagen mit Schreiben vom 17.07.2024 für die Waldumwandlung eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG erteilt und somit die Waldumwandlung, bei gleichzeitigem Vorliegen des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde, in Aussicht gestellt.

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

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist in Vorbereitung auf die Veräußerung vorzunehmen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden nach Abschluss des Verfahrens an Gewerbetreibende als Bauland veräußert.

### **7 Verfahrensablauf**

- Aufstellungsbeschluss 16.03.2023
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit 04.03.2024 – 20.03.2024
- Erste Beteiligung der Behörden 04.03.2024 – 20.03.2024
- Öffentliche Auslegung 20.06.2024 – 22.07.2024
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 14.06.2024 – 19.07.2024
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110, 111)
- 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 der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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). 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) geändert worden ist.
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- WRRRL – 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.

## 9 Quellenverzeichnis

- BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2024a): Kartierbericht Brutvögel und Bäume für den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ Hansestadt Stralsund. Im Auftrag der Hansestadt Stralsund.
- BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2024b): Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ Hansestadt Stralsund. Im Auftrag der Hansestadt Stralsund.
- Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund. Stralsund.
- LAG VSW, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas - Beschluss 21/01.
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2016): Waldfunktionenkartierung. Schwerin. [https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst\\_wfk\\_wms](https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst_wfk_wms). (letzter Zugriff: 26.02.2024).
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Waldfunktionenkartierung Mecklenburg-Vorpommern, Erläuterungsband. Stand 12/2017. Malchin.
- LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/) (letzter Zugriff: 26.02.2024).

- LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Jahresbericht zur Luftgüte 2022. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow. [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb\\_2022.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb_2022.pdf)
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2017): Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Boden – Mensch. Erlass vom 13.04.2017.
- MLU M-V/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018. Schwerin.
- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Hansestadt Stralsund, den 04. DEZ. 2024.....

  
Dr.-Ing. Alexander Badrow  
Oberbürgermeister

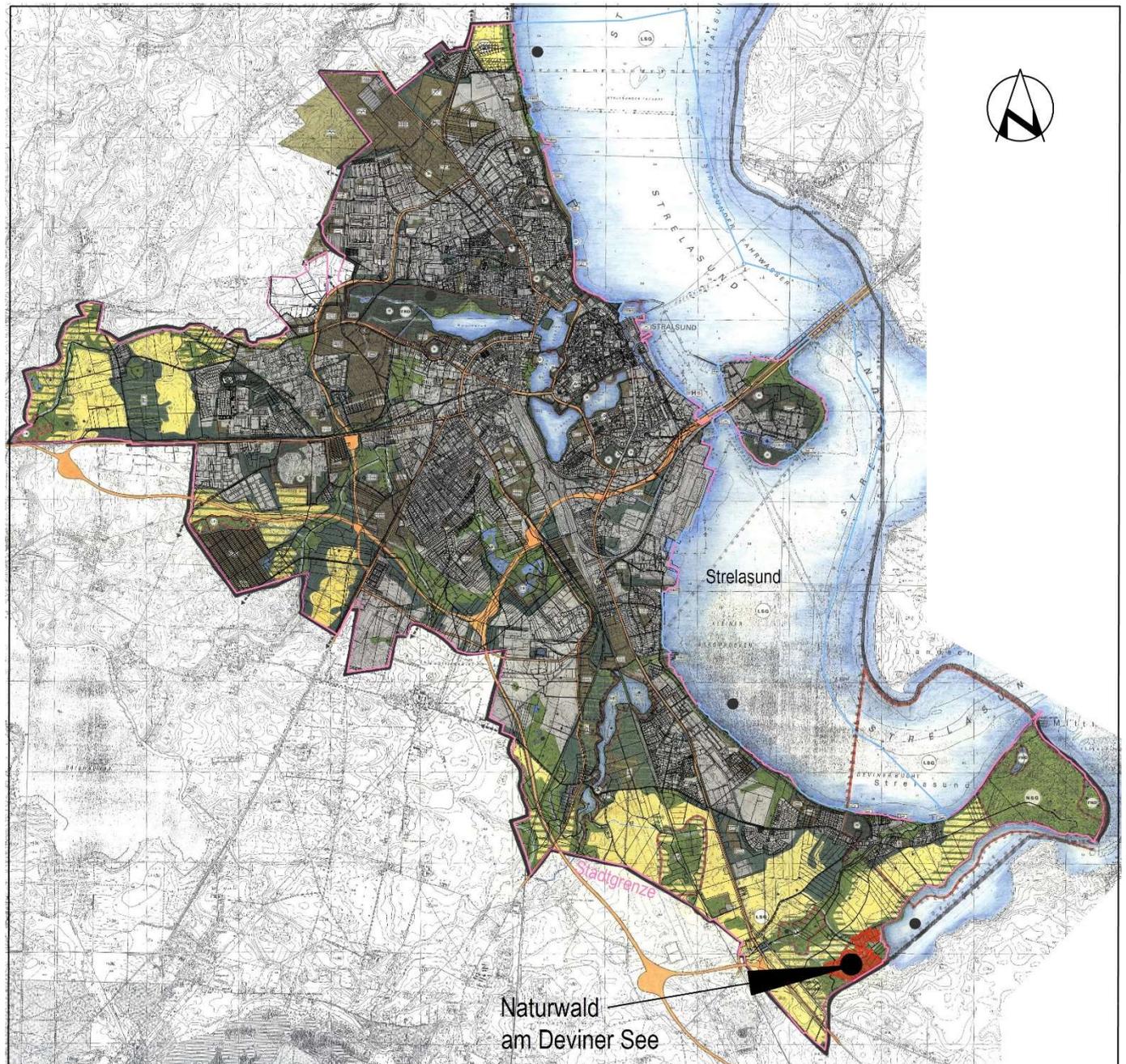


# Erholungslandschaft Devin

## Naturwald am Deviner See

Übersichtskarte

Stand März 2024



## 1. Inhalt

1. Steckbrief Naturwald am Deviner See .....	1
2. Anlass der Planung .....	2
3. Naturwald als Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ .....	2
4. Ausgangszustand/ Naturausstattung .....	2
5. Kompensationseignung/ Ziele der Landschaftsplanung.....	4
6. Ergebnisse der forstlichen Standortkartierung .....	4
6.1 Potentiale/ Bewertung der Maßnahme .....	5
6.2 Ausgleichsbilanzierung.....	6

### 1. Steckbrief Naturwald am Deviner See

Landschaftszone: Vorpommersches Flachland

Großlandschaft: Vorpommersche Lehmplatten

Landschaftseinheit: Lehmplatten nördlich der Peene



Ausgangszustand: Wirtschaftswald

Zielbereich: Wälder

Maßnahmentyp: Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald - Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder

Flächenäquivalente in m<sup>2</sup>: 166.953 KFÄ

rechtlicher Status: Kompensationsflächenpool Bauleitplanung

Lage: Stralsund, Gemarkung Devin, Flur 1, Teile der Flurstücke 147/2, 148- 150 bis 158, 163- 169, 171- 183, 188, 185/1, 186/1

Eigentümer: Hansestadt Stralsund

Landkreis: Vorpommern-Rügen

Abbildung 1: Blick in den Naturwald (Villwock, forstliches Standortgutachten, 2023)

## 2. Anlass der Planung

Die Maßnahme Naturwald am Deviner See dient der Bevorratung von Kompensationsflächenäquivalenten für zukünftige Eingriffe der Bauleitplanung. Die Flächen befinden sich im Stadtgebiet Stralsunds und im gemeindlichen Eigentum. Die Flächenverfügbarkeit ist demnach vollständig gegeben. Die Abbuchung der erreichbaren Kompensationsflächenäquivalente erfolgt durch Zuordnung zu jeweils konkreten Eingriffsbebauungsplänen.

Die Aufwertung der Flächen wird durch Verzicht des rechtlichen Status als Wirtschaftswaldfläche zu einer Nullnutzungsfläche des Waldes erlangt. Für den Verzicht ist keine gesetzliche oder sonstige Verpflichtung zugrunde zu legen. Die Überführung in eine Naturwaldfläche erfolgt freiwillig zugunsten naturschutzfachlicher, landschaftsplanerischer Ziele der Hansestadt Stralsund.

## 3. Naturwald als Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“

Mit der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ (siehe Abbildung 2) sollen soziale, kulturelle und ökologische Aspekte im Zusammenspiel und zur Entlastung des Naturschutzgebietes „Halbinsel Devin“ in einen größeren Landschaftsraum eingebettet werden. Mithilfe von vielfältigen Einzelmaßnahmen sollen die Möglichkeiten zur Erschließung und Verknüpfung der Landschaftsräume sowie die damit einhergehenden Qualitäten zum Naturerleben verbessert und ergänzt werden. Als konkrete Herausforderung dabei gilt es, der Überbeanspruchung des NSG Halbinsel Devin durch die Naherholung entgegenzuwirken und negative Auswirkungen auf den Schutz von Natur und Landschaft zu minimieren. Wesentlicher Bestandteil der Neuorientierung ist dabei die Herstellung diverser Wegeverbindungen, die Einbeziehung vorhandener Wegestrukturen, Landschaftselemente und Blickbeziehungen sowie die Anlage eines Parkplatzes in der südlichen Ortsrandlage Devins.

Folgende naturschutzfachliche Maßnahmen werden in Anlehnung an HzE (MLU 2018) im Rahmen der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“ durchgeführt:

- Anlage von Wald durch Pflanzung
- **Überführung von Wirtschaftswald zu Naturwald (Dauerhafter Nutzungsverzicht)**
- Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen
- Anlage von Feldhecken und Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke
- Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Mit der Umsetzung wurde 2023 begonnen.

Auf Abbildung 3 ist die Naturwaldfläche in seiner räumlichen Ausdehnung dargestellt. Sie wird begrenzt im Osten durch Röhrichtflächen am Deviner See, im Süden durch die Gemeindegrenze und verfügbare Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Im Norden grenzen Ackerflächen und eine zukünftige Erstaufforstungsfläche an das Gebiet. Auch hier gehen Waldbereiche in gewässernahe Biotopstrukturen über. Der nördlich des Naturwaldes gelegene, baumbestandene Weg (MD) führt in die Erholungslandschaft Devin und das Naturschutzgebiet „Halbinsel Devin“.



Abbildung 2: Erholungslandschaft Devin (Wegebaumaßnahmen, Anlage Parkplatz, extensive Wiesen, Bäume und Waldflächen)



Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des Naturwaldes, angrenzend Erstaufforstungsmaßnahme WD 2 und Weg MD mit Baumreihe

#### 4. Ausgangszustand/ Naturausstattung

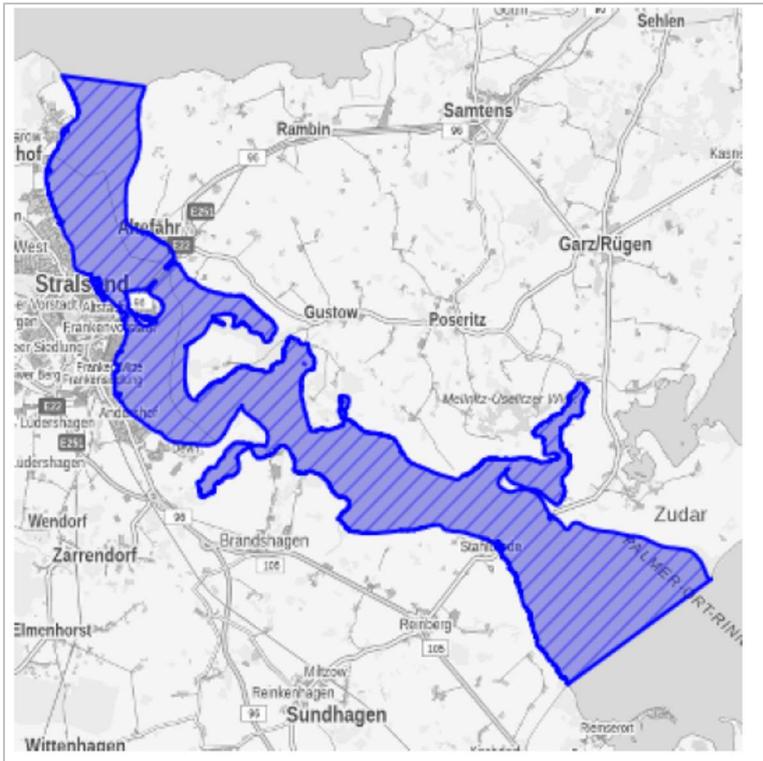
Die Waldflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Südwestufers des Deviner Sees, der mit seinen Verlandungsbereichen in unterschiedlichem Ausmaß zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ und zum Europäischen Vogelschutzgebiet 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ gehört (Natura 2000-Gebiete)). Östlich an das Vorhabengebiet schließt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG\_122 „Boddenküste am Strelasund“ an. In einer Entfernung von ca. 550 m befindet sich nordöstlich des zukünftigen Naturwaldes das Landschaftsschutzgebiet L 61 „Mittlerer Strelasund“ (vgl. Abbildung 4).

Das Naturschutzgebiet NSG\_273 „Halbinsel Devin“ befindet sich ca. 2 km entfernt vom zukünftigen Naturwald.



Abbildung 4: geplante Naturwaldfläche (grün schraffiert), GGB (rosa), SPA (blau), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Gemäß WRRL zählt der Deviner See zum großräumigen berichtspflichtigen Küstengewässerkörper Strelasund., dessen Hauptbelastungsquellen diffuse Stoffeinträge sind. (vgl. Abbildung 5). Der ökologische Zustand ist gemäß Wasserkörpersteckbrief unbefriedigend, der chemische Zustand nicht gut.



*Abbildung 5: Küstengewässerkörper Strelasund*

Das Maßnahmensgebiet ist gemäß Kartenportal Umwelt als Gebiet mit hohem Naturwert ausgewiesen.

Die hohe Unversehrtheit des Gebiets drückt sich durch das Vorkommen vielfältiger Biotop- und Lebensraumstrukturen aus. Der dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende „Feuchtwaldkomplex mit Feuchtgebüsch südwestlich des Deviner Sees“ stellt mit ca. 4,8 ha den größten zusammenhängenden Biotoptyp im Gebiet dar, „Feuchtgebüsch südwestlich des Deviner Sees“ nehmen die zweite große Gruppe der gesetzlich geschützten Biotope ein. Zum Boddengewässer hin befinden sich ausgedehnte Phragmites-Röhrichte (siehe Abbildung 6), die in Hochstaudenfluren übergehen. Diese Flächen tangieren die Naturwaldfläche vor allem im nördlichen Randbereich.



*Abbildung 6: Blick auf die Röhrichtzone vom Südwestufer des Deviner Sees*

## **5. Kompensationseignung/ Ziele der Landschaftsplanung**

Durch die Umsetzung eines dauerhaften Nutzungsverzichts können insbesondere folgende Effekte für den Naturhaushalt erreicht werden:

- Ablauf möglichst naturnaher Ökosystemprozesse
- Schaffung bzw. möglichst langer Erhalt sowie Vernetzung von Alt- und Totholzstrukturen
- Entwicklung von natürlichen und naturnahen Lebensräumen und Biotopen
- Förderung von Pflanzen- und Tierarten dieses Lebensraumes
- Wiederherstellung von naturnahen Landschaftselementen in einem landschaftlichen Freiraum von sehr hoher Bedeutung
- Wiederherstellung von Strukturelementen eines naturnahen Landschaftsbildes in einem Landschaftsbildraum sehr hoher Bedeutung

## **6. Ergebnisse der forstlichen Standortkartierung**

Aus dem forstlichen Standortgutachten, Villwock, 2023 ist folgende Zusammenfassung zu entnehmen: „Fast die gesamte Fläche ist als Moor anzusprechen. Der Torfkörper ist in fast allen Bereichen mäßig bis stärker zersetzt. Im Untergrund finden sich noch schwächer zersetzte Torfkörper (Kleinseggentorf, z. T. Holztorf). Eine Entwässerung ist durch Grabenbau im Zentrum der Moorsenke, welche als Verlandungsmoor am Deviner See interpretiert werden kann, historisch gegeben und hat zu deutlicher Torfsackung und Torfabbau geführt (ausgeprägte Hv-H und Hv-Hs-H- Horizontabfolgen) ...“

Die Bestockung besteht zu großen Teilen aus Grauweiden- Gebüsch (Schätzalter 50) sowie Roterlen (Schätzalter 80). Daneben sind immer wieder Vogelkirschen und Baumweiden eingemischt (siehe Abbildung 7).

Der Torfkörper ist i. d. R. mindestens 100 cm stark (Peiltiefe) und einige Befunde deuten auf eine ehemalige Seerandlage hin.

Große Teile des Moores sind durch den Rückstau einer Biberburg am zentralen Graben aktuell überstaut, dabei ist auffällig, wie stark die Hs- Horizonte z. T. als Staukörper wirken und das Wasser oberflächlich oder oberflächennah zurückhalten (Trockengradient nach unten hin feststellbar).

Die Ränder des Moores sind mit mineralischen Inseln angereichert (Braunerden, Graugleye, Kolluvien). Hier wechselt die Bestockung zu Weißdornen, Gemeinen Traubenkirschen und Birken mit vereinzelt eingesprengten Fichten.



Abbildung 7: Bestockung nach forstlicher Standortkartierung, Villwock, 2023

### 6.1 Potentiale/ Bewertung der Maßnahme

Durch die Umwandlung der ca. 17 ha großen Wirtschaftswaldfläche zu einem störungsarmen Naturwald besteht ein hohes Potential einer natürlichen, eigendynamischen, vom menschlichen Handeln unbeeinflussten Entwicklung des Waldes Vorschub zu leisten. Durch seine Nähe zum Naturschutzgebiet und die Überlagerung mit Natura 2000-Gebieten trägt der Naturwald zur Vernetzung von Lebensräumen der Zielarten bei.

Zudem beherbergt der Wald bereits geschützte Arten wie den Kranich und den Biber, deren Lebensraumansprüche gestärkt werden. Die Unzugänglichkeit des Waldes fördert den Schutz dieser und ggf. auch weiterer störungsempfindlichen Arten mit großen Raumansprüchen (z. B. Seeadler).

Darüber hinaus spielt der Wald eine wichtige Rolle bei der Regulierung des Wasserhaushalts und zur Reduzierung von Stoffeinträgen, wodurch der angrenzende, aktuell durch Nährstoffeinträge belastete Deviner See schützt. Es ergeben sich Synergien mit den Zielen der WRRL.

Die Naturnähe des als Küstenschutzwald einzustufenden Teils ist bereits bemerkenswert, da dort Schwarz-Erlen, Vogelkirschen, Weiden, gewöhnliche Traubenkirschen, Sandbirken, Ebereschen und zahlreiche Straucharten vorkommen. Zudem ist die Unberührtheit der Wald-

fläche hervorzuheben. Störeinflüsse sind landseitig durch die extrovertierte Lage und wasserseitig durch das Befahrungs- und Anlandeverbot der Röhricht-Zone des Deviner Sees nahezu ausgeschlossen.

Forstliche Einschläge scheinen schon so lange in der Vergangenheit zu liegen, dass es dazu keine Dokumentationen gibt. Diese lange nutzungsfreie Zeit zusammen mit der naturräumlichen Einbettung räumen dem Gebiet naturschutzfachlich eine höhere Wertigkeit zu, als vergleichsweise alte Wirtschaftswälder, die noch kurz vor dem Nutzungsverzicht in der Nutzung waren.

Daher wird der Kompensationswert der Maßnahme um 1 Punkt höher eingestuft als in der HzE M-V (2018) empfohlen.

## 6.2 Ausgleichsbilanzierung

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m <sup>2</sup> )
M 1.51 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000	124.329	2,1	1	261.091
M 1.51 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder	42.445	2	1	84.890
<b>Gesamt</b>	<b>166.774</b>			<b>345.981</b>

*Tabelle 1: Ausgleichsbilanzierung \*Lagezuschlag 10 % vollständig in NP, Natura 2000, landschaftlicher Freiraum Stufe 4, NSG*