

Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“

Begründung zum Vorentwurf
Stand Juli 2024



INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Plangrundlage	6
2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben	7
2.1 Vorgaben der Raumordnung	7
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	7
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	8
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes	10
2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	11
2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen	11
3 Städtebauliche Ausgangssituation	12
3.1 Umgebung des Änderungsbereichs und Anlagen des WSV	12
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches	13
3.3 Planungsrechtliche Situation	13
3.4 Erschließung	14
3.5 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz	14
3.6 Soziale Infrastruktur	15
3.7 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	15
3.8 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel und Altlasten	15
3.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	16
3.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	16
4 Inhalt des Planes	16
4.1 Städtebauliches Konzept	16
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.3 Bauflächen	20
4.4 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung	20
4.5 Grünordnung	21
4.6 Verkehrserschließung	22
4.7 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung	23
4.8 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses	24
4.9 Örtliche Bauvorschriften	24
4.10 Nachrichtliche Übernahmen	24
4.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	25
4.12 Flächenbilanz, städtebauliche Vergleichswerte	26
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
5.1 Zusammenfassung	27
5.2 Private Belange	28
5.3 Umweltrelevante Belange	28
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	28
7 Verfahrensablauf	28

8	Rechtsgrundlagen	29
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	30	
1	Einleitung	30
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	30
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	30
1.2.1	Angaben zum Standort	30
1.2.2	Ziele der Planung	32
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden	32
1.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	33
2.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	33
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	33
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	35
2.1.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	37
2.1.4	Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten nach § 52 Abs. 1 WHG	37
2.1.5	Landeswassergesetz	37
2.1.6	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)	38
2.1.7	Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	38
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	39
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	39
2.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	39
2.2.3	Landschaftsplan (1996)	39
2.3	Schutzgebiete und -objekte	41
2.3.1	Schutzgebiete	41
2.3.2	Schutzobjekte	41
2.3.3	Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen	41
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	44
3.1.1	Fläche	45
3.1.2	Boden	45
3.1.3	Wasser	45
3.1.4	Klima	46
3.1.5	Luft	46
3.1.6	Pflanzen	47
3.1.7	Tiere	49
3.1.8	Biologische Vielfalt	52
3.1.9	Landschaft	52
3.1.10	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	57
3.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	58
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	58
3.2.1	Fläche	59
3.2.2	Boden	59
3.2.3	Wasser	59
3.2.4	Klima	59

3.2.5	Luft	59
3.2.6	Pflanzen	59
3.2.7	Tiere	60
3.2.8	Biologische Vielfalt	61
3.2.9	Landschaft	61
3.2.10	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	61
3.2.11	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	61
3.2.12	Störfallbetriebe	61
3.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	62
3.2.14	Anfälligkeit aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	62
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	62
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	62
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	62
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	62
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	63
4.1	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents	63
4.1.1	Ermittlung des Biotopwerts der vom Eingriff betroffenen Biotope	63
4.1.2	Ermittlung des Lagefaktors	64
4.1.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)	64
4.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	69
4.1.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung	71
4.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	74
4.1.7	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	74
4.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)	74
4.3	Eingriffe in naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	78
4.4	Eingriffe in den Einzelbaumbestand	78
4.5	Eingriffe in geschützte Alleen	81
4.6	Eingriffe in geschützte Biotope	82
5	Zusätzliche Angaben	82
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten	82
5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	83
6	Quellenverzeichnis	83
6.1	Rechtsgrundlagen	83
6.2	Fachgrundlagen	83

ANLAGEN

- Anlage 1 Biotoptypenkartierung
- Anlage 2 Faunistischer Kartierbericht Brutvögel, Reptilien und Amphibien
- Anlage 3 Bestands-, Maßnahmen- und Konfliktplan
- Anlage 4 Maßnahmenbeschreibung „Erholungslandschaft Devin, Naturwald am Deviner See“

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1 Einleitung

Die Hansestadt Stralsund bildet gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und ist als kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Das Stadtgebiet liegt unmittelbar am Strelasund und ist inklusive der inkommunalisierten Wasserflächen ca. 54 km² groß. Lt. kommunaler Statistikstelle lag die Bevölkerungszahl der Hansestadt zum 31.12.2022 bei 59.363 Personen. Mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl Stralsunds kontinuierlich.

1.1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung im Stadtteil Andershof wurde dazu 2021 ein Rahmenplanentwurf eingebracht. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee (nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung - B 96) auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des hiesigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das südlichste Stadtgebiet, bauliche Entwicklungsinteressen sowie den geplanten Bahnhof „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme im Jahr 2026.

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

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg" (Beschluss-Nr. 2021-VII-10-0724) wurde am 16.12.2021 gefasst. Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss zum naheliegenden B-Plan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" (Beschluss-Nr. 2021-VII-10-0723) gefasst und das 25. Änderungsverfahren des FNP der Hansestadt Stralsund eingeleitet. Der Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung wurde im Rahmen des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses angepasst (Beschluss-Nr. 2024-VII-04-1375 vom 23.5.2024) und betrachtet nunmehr die Flächen beidseits der Greifswalder Chaussee (L222), um damit den südlichen Stadteingang in Andershof zu arrondieren und für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten.



Abbildung 1: Rahmenplan Andershof, Maßnahmen

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

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

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungsbau- und Gemeinbedarfsflächen zu schaffen sowie hierfür die technische und verkehrliche Erschließung zu sichern. Geplant sind Geschosswohnungsbau und individueller Wohnungsbau. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sichert den Standort für die soziale Infrastruktur.

Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Bebauung von ca. 15,7 ha zuzüglich 1,9 ha Gemeinbedarf und Flächen erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen finden sich alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich. Dieses entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund, der hier eine Wohnbaufläche zeigt.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Den nachfolgenden Text bitte weglassen, wir haben ja schon den Aufstellungsbeschluss. (Als alternatives Planungsinstrument scheidet beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aus, da die einbezogene Fläche aufgrund ihrer Größe nicht mehr durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist und) Die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bedarf einer qualifizierten Bebauungsplanung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt im südlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Andershof und umfasst eine Fläche von 23,3 Hektar. Das Areal ist begrenzt:

- im Norden durch den Deviner Weg südlich des Einzelhandelskomplexes und dem Baumarkt sowie durch die Bebauung südlich des Drigger Weges,
- im Nordosten durch einen ca. 60 Meter breiten Grünstreifen entlang des Steilufers am Strelasund,
- im Südosten durch eine Grünfläche entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof / Devin"),
- im Süden durch den Deviner Weg (nördlich der B-Pläne Nr. 42 "Wohngebiet südlich des Deviner Weges" und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“).

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Andershof in Flur 2:

13/4 (teilweise) ; 13/7 ; 36/3 ; 36/5 ; 36/7 ; 37 ; 38/1 ; 38/3 ; 38/4 ; 38/5 ; 39/2 ; 39/4 ; 39/6 ; 39/7 ; 40/5 ; 40/10 ; 40/21 ; 40/23 ; 40/24 ; 40/28 ; 40/30 ; 40/31 und 40/32.

1.3 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 16.5.2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben

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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die Bebauungsplanung relevant:

Ziel 4.1 (2)

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

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

Ziel 4.1 (5)

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

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

Grundsatz 4.1. (7)

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

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

Ziel 4.2. (1)

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

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

Im Plangebiet gibt es keine wertgebenden Böden mit einer Bodenwertzahl von ≥ 50 , daher ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

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

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013 und am 30. September 2023) konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

Für den Bebauungsplan sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Grundsatz 3.1.3 (6)

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

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum, es ist jedoch räumlich nicht an touristische Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähigen Attraktionen und Sehenswürdigkeiten angebunden. Die Planung steht dem Ausbau des Beherbergungsangebots in Anbindung an touristische Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähige Attraktionen und Sehenswürdigkeiten nicht entgegen. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.

Grundsatz 3.2.1 (1)

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

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

Grundsatz 4.1 (1)

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

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

Grundsatz 4.1 (2)

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

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

Ziel 4.1 (4)

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

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

Grundsatz 4.2. (3)

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

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

Die Planaufstellung folgt den Zielen und Grundsätzen des RREP VP.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

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

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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mit der Darstellung von Wohnbauflächen die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ und Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ zu schaffen und den südlichen Stadteingang im Sinne der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für eine nachhaltige und ganzheitliche Siedlungsentwicklung im Sinne einer Arrondierung vorzubereiten. Hierzu sind neben den Wohnbauflächen künftig auch gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen. Entsprechend dieser Zielstellung ist der angezeigte Geltungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Der wirksame FNP der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000) stellt das Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ bereits als Wohnbaufläche (ca. 12,7 ha) mit an ein Richtfeuer der Seeschifffahrt und den damals 200 m breiten Küstenschutzstreifen angepassten Grünflächen dar. Diese sollen durch den Verzicht auf die Darstellung des Freihaltekorridors des Seefahrtszeichens und die Anpassung an den zwischenzeitlich auf 150 m reduzierten Küstenschutzstreifen¹ generalisiert werden.

Am Deviner Weg sind Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von etwa 2,5 ha geplant.

¹ Gem. § 29 NatSchAG M-V, Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V):

(1) ... An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittellwasserlinie einzuhalten.

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

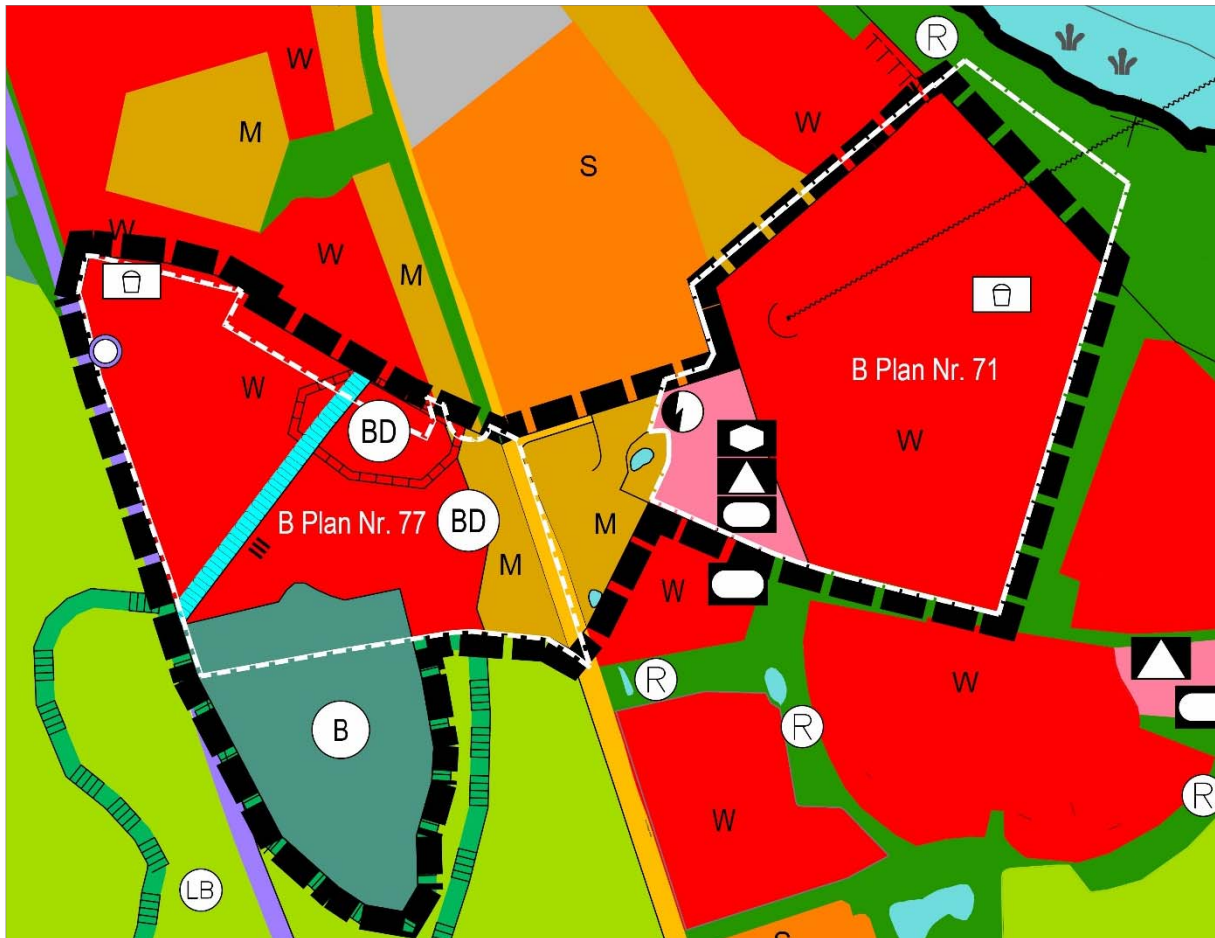


Abbildung 3: Darstellung der 25. Änderung des FNP im Entwurf mit den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 71 und 77

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

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

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

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

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

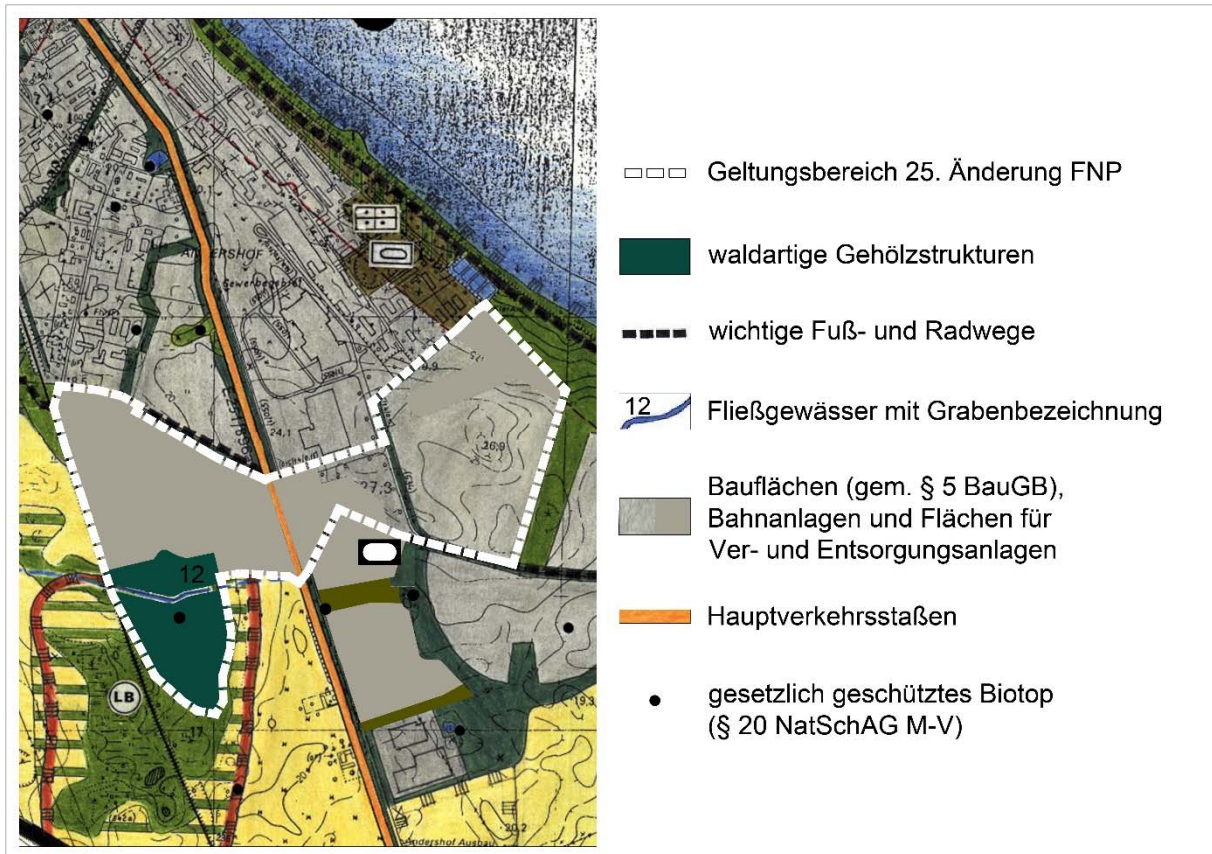


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches nach Anpassung

2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund vom Oktober 2010 wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und -Anpassungsmaßnahmen und zielt darauf ab, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung). Vorgaben von Bebauungsplänen sollen demnach eine kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung und eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie zum Ziel haben. Ungünstige Bepflanzungsfestsetzungen sollen vermieden werden. Hemmende Vorschriften, die dem Einsatz von regenerativen Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können, sollen abgebaut werden.

2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Die Flächen des Plangebiets werden mit Ausnahme einer im Rahmen der Planung zur 2. Strelasundquerung planfestgestellten Kompensationsfläche gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Diese Nutzung wird im Zuge der Planung überwiegend zur Wohnbaufläche umgewandelt.

Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von ≥ 50 sind von der Umwandlung nicht betroffen.

Die geplante Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wurde im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vorbereitet und durch die im ISEK (3. Fortschreibung) abgeleitete Größenordnung, Flächenbedarfe und Gebietskulisse zur künftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Hansestadt Stralsund bestätigt.

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

3 Städtebauliche Ausgangssituation



Abbildung 5: Aktuelles Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs und Anlagen des WSV

Das Plangebiet liegt ca. 5 km südlich der Stralsunder Altstadt und liegt direkt am Küstenschutzstreifen am Strelasund (Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund). Es ist von Grünflächen und Wohnbauflächen umgeben und entsprechend der Beschreibung in Teil I, Kap. 1.2 - Räumlicher Geltungsbereich - begrenzt.

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

Angrenzend sowie innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV)²:

- Leitfeuer Andershof als feste Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 40/5 und 48/5 einschließlich deren Richtfeuerachse zwischen diesen Anlagen (Flurstücken)
- Kabelnetz zum Betrieb des Leitfeuers
- Steuerkabine einschließlich Kabel für das Leitfeuer auf dem angrenzenden WSV-Flurstück 57/1
- Betriebswege/-flächen.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ zwischen Deviner Weg und Strelasund ist zurzeit größtenteils ackerbaulich genutzt.

Im nordöstlichen Bereich des Areals (auf den Flurstück 36/7) hat die DEGES – Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH Kompensationsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die 2. Strelasundquerung umgesetzt. Am Standort sollen Wohnungsbauflächen entwickelt werden, die auch einen Anteil der Kompensationsflächen einbezieht.

Der Bereich westlich und nördlich des Deviner Weges ist eine unbefestigte Freifläche ohne Nutzungsstruktur.

3.3 Planungsrechtliche Situation

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

Der wirksame FNP der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000) stellt das Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ bereits als Wohnbaufläche mit Grünflächen (u.a. Freihaltetrasse „Leitfeuer Andershof“) dar. Der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 98-II-08-1450 vom 12.11.1998 leitete seinerzeit das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die betroffene Teilfläche mit dem Ziel ein, die Darstellung der Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. alternativ in eine Sport- oder Grünfläche umzuwandeln. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 wurde dieser Änderungsbeschluss aufgehoben.

Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan geändert, wobei die Darstellung der Wohnbaufläche lediglich generalisiert wird und die Grünfläche (unbefestigte Freifläche ohne Nutzungsstruktur) von einer gemischten Baufläche nun in eine arrondierte Gemeinbedarfsfläche geändert werden soll. Grundsätzlich ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.

Im Planverfahren ist der Umgang mit denen davon betroffenen und bereits hergestellten Kompensationsmaßnahmen der DEGES zu klären. Deshalb und gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Beteiligung der DEGES im nächsten Verfahrensschritt, um möglichst frühzeitig in entsprechende Abstimmungen zu kommen.

² Mit Schreiben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV) vom 20.9.2023 zur 25. Änderung des FNP

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Flurbereinigung entsprechend der Entwicklungsabsichten der einzelnen Akteure, der Hansestadt Stralsund und von zwei privaten Entwicklungsgesellschaften. Unter anderem wurde ein eigenes Grundstück für die Trasse des geplanten Ostseeküstenradweges gebildet. Dieser ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Insofern ist der bisherige Geltungsbereich im Zuge des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses dem Verlauf des neu gebildeten Flurstücks anzupassen.

3.4 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Areal ist straßenseitig durch den Deviner Weg erschlossen bzw. tangiert. Die Straße mündet unterhalb des Baumarktes im Abschnitt 40 auf die Greifswalder Chaussee (Landesstraße L222) und ist somit auch überörtlich gut angebunden.

Der westliche Geltungsbereich der 25. Änderung des FNP's ist unmittelbar durch die Bahnstrecke Stralsund – Greifswald – Prenzlau – Eberswalde – Berlin tangiert und soll mittelfristig einen neuen qualifizierten Bahnhofpunkt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 77 für die Bewohnerinnen und Bewohner von Andershof und Devin erhalten.

Die Bushaltestellen „Memo Clinic“ und „Deviner Weg“ befinden in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und werden innerörtlich von der Linie 3 – Strelapark/Zoo ; Knieper West ; Hauptbahnhof ; Andershof/Devin/Andershof Ausbau – regelmäßig und der Nachtbuslinie 60 – Devin ; Olof-Palme-Platz ; Hbf ; Strelapark ; Kl. Wiesenweg ; Devin – bedient. Überörtlich ist die Bushaltestelle „Memo Clinic“ durch die Linien – 305 Stralsund ; Altenpleen ; Buschenhagen ; Barth – und 310 – Stralsund , Zarrendorf ; Sievertshagen ; Grimmen – angebunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen weitere Haltestellen bzw. die Erweiterung der Linienführungen geprüft werden.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft bisher der Ostseeküsten-Radweg, welcher innerhalb des neuen Geltungsbereiches des B-Planes in dem Abschnitt neu trassiert und ausgebaut werden soll.

Stadttechnische Erschließung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.5 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

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

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils ackerbaulich beansprucht.

Für den B-Plan Nr. 71 wurde eine Biotopkartierung durchgeführt, sowie faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse beauftragt. Die Kartierungen sind der Begründung als Anlagen 1 & 2 beigefügt.

Auf Grundlage der faunistischen Kartierungen wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Der vorläufige Umweltbericht findet sich in Teil II der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.6 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bisher keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

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

Westlich der Greifswalder Chaussee (L222) und nördlich des Plangebiets sitzt eine Stralsunder Unternehmensgruppe, die vorwiegend im sozialmedizinischen Bereich tätig ist.

3.7 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222) sowie der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke ein.

Im Änderungsbereich und im weiteren Umfeld befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

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

Die Ermittlung und Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen erfolgt in der Umweltprüfung.

Für allgemeine Wohngebiete, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, definiert die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) im Beiblatt 1 schalltechnischen Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB. Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit den im Osten benachbarten Wohngebieten.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.8 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel und Altlasten

Baugrund

Zum Baugrund und der resultierenden Bebaubarkeit gibt es bisher keinerlei Erhebungen bzw. werden diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und geprüft.

Aufgrund des Zustandes der Oberböden und der unmittelbar folgenden, oberflächennahen Geschiebeböden / Schluff in der unmittelbaren Umgebung (z.B. B-Plan Nr. 68) steht zu vermuten, dass die Böden insgesamt als sehr gering wasserdurchlässig eingestuft werden müssen. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage. Das B-Planverfahren muss die die schadlose und dauerhaft gesicherte Ableitung des Regenwassers klären und die dazu notwendigen Maßnahmen aufzeigen.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Kampfmittel

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Grundwasserkörper

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Oberflächengewässer

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in Trinkwasserschutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb 150 m Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet.

Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen 11 und 27 m NHN und befindet sich damit deutlich oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Stralsund von 3,10 m NHN gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.2.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

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

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

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

Eine Reihe von Rahmenbedingungen prägen das Gebiet und manifestieren somit das städtebauliche Konzept:

- Das Areal ist durch eine für hiesige Verhältnisse, bewegte Topographie (11 – 27 m NHN) geprägt. Teilweise werden Geländegefälle von etwa 5 % in Richtung Strelasund erreicht.
- Eine weitere Besonderheit in diesem Plangebiet ist die vorhandene Richtfeueranlage in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV). Die Richtfeuerachse sowie die Standorte des Ober- und Unterfeuers sind im Plan Teil A dargestellt. Die Lichtpunkthöhe (LPH) des Oberfeuers beträgt 32,20 m (NHN).
- Entsprechend der Technischen Forderungen; Visuell Nr.4 (TFV – 04) - Dimensionierung von Richtfeuern - bedeutet dies, dass künftig eine Zone unterhalb des Oberfeuers jeweils 25 m beidseits der Richtfeuerachse (RFA) von Bebauung freizuhalten ist. Zusätzlich sind in einem Korridor von jeweils 50 m beidseits der RFA Störlichter zu vermeiden. Die Höhe der zulässigen Bebauung/Bepflanzung am Oberfeuer beträgt ≤ 22 m NHN (also 10 m unterhalb der LPH des Oberfeuers) nach TFV – 04. Der Verlauf der Höhenlinie 22 m NHN ist im Plan Teil A dargestellt. Das bedeutet, dass künftig innerhalb des Freihaltekorridors und unterhalb dieser Linie Bepflanzungen möglich sein werden, solange sie 10 m NHN unterhalb der LPH des Oberfeuers bleiben.

- Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen werden jeweils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – festgesetzt. Am Oberfeuer (Fläche 1) sowie an den südlichen Ausläufern der Wohnbebauung innerhalb des Vermeidungskorridors von Störlichtern (Flächen 2 und 3) sind Flächen mit Pflanzgeboten gem. den textlichen Festsetzungen in Teil B vorgesehen, um der Vermeidung von Störlichtern gem. TFV – 04 zu entsprechen.
- Die Grünzäsur soll als eine Art Landschaftstreppe ausgebildet werden und gestaltet den „Ausblick“ zum Strelasund bzw. an der neuen Trasse des künftigen Ostseeküsten-Radweges. Im Zentrum und der Topographie des Geländes folgend, könnte bei Bedarf eine naturnahe Retentionsfläche platziert werden und so den Übergang zur Landschaft an der Grünfuge bilden.
- Durch diese 50 m breite Freiraumfuge entstehen zum einen mehr 1A-Lagen mit Wasserblick, zum anderen können durch ein qualifiziertes Freiwegesystem Bezüge zu Umfeld, Landschaft und Wasser hergestellt werden, welche die besondere Lage Plangebiets nochmal herausstellen.
- Der Küstenschutzstreifen³ ist mit einer Breite von 150 Metern dargestellt. In dem Abschnitt soll die geplante neue Trassenführung des Ostseeküsten-Radweges entlang des Strelasunds gesichert werden.
- Die Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete (WA) 20.2 - 20.4 sehen eine Überbaubarkeit des Küstenschutzstreifens vor, indem sie sich damit an der Bebauungslinie der unmittelbar angrenzenden Bebauung am Drigger Weg orientieren und diese weiterführen.
- Die Gärten im nördlichen Bereich des WA 20.1 befinden sich teilweise ebenfalls im Küstenschutzstreifen und sollen mit der Landschaft verzahnt werden. Vorbehaltlich der Zustimmung bzw. Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde können die Gärten ggf. teilweise im Schutzstreifen liegen, sind jedoch von jeglicher Bebauung also auch Terrassen und Nebenanlagen freizuhalten und lediglich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten.

Das geplante Erschließungsgerüst des künftigen Wohngebietes wird von den Anschlüssen Deviner Weg und Prosnitzer Wende (Planstraßen A) auf einen Verbinder - Planstraße B - zulaufend gebildet. Entlang des Deviner Weges und durch die Planstraßen A und B werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 7 erschlossen. In dem Bereich ist ausnahmsweise Geschosswohnungsbau vorgesehen, wobei die Geschossigkeit von II-V sowie dessen Bebaubarkeit sehr variabel gehalten ist. Im Bereich der nördlichen Planstraße A ist südlich eine geschlossene Bauweise und Baulinie vorgesehen um den Eingang des Wohngebietes herauszustellen.

Die Planstraße A (in Verlängerung des Drigger Weges) läuft direkt auf ein urbanes Mischgebiet (MU 8) zu. Das MU 8 erlaubt an dieser Stelle eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischungen, als dies mit der Wohngebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ möglich wäre. Damit soll eine zentrale Lage bzw. ein Auftakt im Plangebiet entstehen. Das MU 8 liegt südlich und unmittelbar an der Freihaltterasse der Richtfeueranlage innerhalb des Vermeidungskorridors von Störlichtern. Durch die Baulinien des MU 8, des WA 2 und die Anpflanzfläche 1 wird ein zentraler Platz ausgebildet. Mit einer möglichen 5-Geschossigkeit kann der Zentrumsfunktion an dieser Stelle Rechnung getragen werden.

Ausgehend von diesem Platz erschließt eine Ringstraße (Planstraßen B und C) die allgemeinen Wohngebiete WA 9 – 17 südlich der Parkanlage unter dem Richtfeuer. Auch in diesem Bereich ist ausnahmslos Geschossbauweise vorgesehen. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich das topographische Hochpla-

³ Gem. § 29 NatSchAG M-V, Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V):

(1) ... An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittellwasserlinie einzuhalten.

teau des Plangebiets mit einer Höhe von 27 m NHN. Der Bereich soll durch eine zwingende V-Geschossigkeit der Bebauung im WA 10 und Platzgestaltung am Umlenkpunkt der Planstraße C herausgestellt werden.

Die Bereiche, wo Geschosswohnungsbau stattfindet sind so zu gruppieren, dass entsprechende Bauträgermodelle zum Tragen kommen können.

Das Plangebiet nördlich der Parkanlage unter dem Richtfeuer ist, ausgehend von dem zentralen Platz „Am Oberfeuer“, durch die verkehrsberuhigte Planstraße D, welche durch die Grünanlage führt und wieder auf die Planstraße C anschließt sowie die ebenfalls verkehrsberuhigte Planstraße E erschlossen. Dadurch sind die allgemeinen Wohngebiete WA 18 - 20,5 angebunden. Bis auf das WA 18, für welches eine abweichende Bebauung vorgesehen ist, ist für den gesamten Bereich eine Einzelbebauung vorgesehen. Hierdurch kann im besonderen Maße den terrassierten Lagen des Geländes sowie der Nachfrage nach exklusiven Einzelhauslagen mit Blick auf den Strelasund entsprochen werden.

Die Fläche südlich und westlich des Drigger Weges ist als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Damit ergibt sich zwar eine klare Funktionstrennung zwischen dem Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche. Dennoch besteht eine unmittelbare bzw. sinnvolle Nähe zueinander und die Bereiche lassen sich gut miteinander verknüpfen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entweder Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° vorgesehen. Hierdurch wird eine kompakte und moderne Bauweise befördert, die in dem bewegten Gelände ein gewisses Konnektiv bildet.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für die **Allgemeine Wohngebiete – WA 1-20** (§ 4 BauNVO) sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

In den WA, Teilflächen 20.1-20.4 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Im **Urbanes Gebiet – MU 8** (§ 6a BauNVO) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle / Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Im Erdgeschoss sind an der straßenabgewandten Seite nur ausnahmsweise Wohnnutzungen zulässig (§ 6a Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche – GB (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfolgt mit der Zweckbestimmung „sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Auf der Fläche sind auch Anlagen zur gemeinschaftlichen Energie- und Wärmeversorgung zulässig.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Maß der baulichen Nutzung

Für den Vorentwurf gelten folgende Nutzungsschablonen:

WA 1 ; 3	III + SG
0,35	1,2 *als Höchstmaß (HM)
a (30 m)	FD ; PD ≤ 15°

WA 2	IV – V
0,4	1,2 *als HM
g	FD ; PD ≤ 15°

WA 4	II + SG
0,4	1,0 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 5	III – IV
0,4	1,2 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 6 ; 7	II – IV
0,4	1,2 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

MU 8	IV – V
0,6	1,6 *als HM
a (80 m)	FD ; PD ≤ 15°

WA 9	III + SG
0,5 (0,75)	1,6 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 10	V *zwingend
0,3	1,5 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 11 ; 12 ; 13	III – IV
0,35	1,2 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 14	III + SG
0,3	1,2 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 15	IV + SG
0,35	1,2 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 16 ; 17	III + SG
0,3	1,2 *als HM
o	FD ; PD ≤ 15°

WA 18	III
0,35	1,2 *als HM
a (30m)	FD ; PD ≤ 15°

WA 19	II + SG
0,3	0,8 *als HM
E	FD ; PD ≤ 15°

WA 20.1 – 20.5	II
0,3	0,6 *als HM
E	FD ; PD ≤ 15°

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Wohngebieten WA um bis zu 50% überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich der Fahrgassen und der zu ihnen gehörenden Treppenträume unberücksichtigt.

Die Festsetzung des Mindestmaßes von Vollgeschossen gilt als erfüllt, auch wenn einzelne Gebäudeteile hinter dem Mindestmaß zurückbleiben.

In den Teilflächen WA 1 ; 3 ; 4 ; 9 ; 14 ; 15 ; 16 ; 17 ; 19 darf die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss auszuführen ist. Hierbei muss die Außenwand auf mind. 60% der Länge um mind. 1,2 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.3 Bauflächen

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

Gebäude dürfen oberhalb einer Höhe von 9 m ab Straßenoberfläche von der Baulinie zurücktreten.

Ein Überschreiten der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) durch Vordächer und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt bleiben.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) gilt: Gebäude / Gebäudegruppen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes / der Gebäudegruppe in den Teilflächen WA 1 ; 3 ; 18 darf maximal 30 m und im MU 8 maximal 80 m betragen.

Die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) für freistehende Einzelhäuser in den WA 20.1-20.4 ist mit mindestens 500 m² festgesetzt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 4,5 m betragen. Es sind ausnahmsweise größere Breiten von Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich ist.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.4 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Lärmimmissionsschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Sonstiger Immissionsschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Klimaschutz und Klimaanpassung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5 Grünordnung

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung). Das Plandokument enthält weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Der vorläufige Umweltbericht enthält eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, bilanziert die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden und ermittelt den erforderlichen Ausgleich. Er beschreibt bereits mögliche Kompensationsflächen bzw. Grün- und Kompensationsmaßnahmen, die später als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Der Kompensationsbedarf kann nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Desweiteren erfolgt zum Entwurf eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung auf Basis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

Grünflächen

In der Planzeichnung sind 2 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C sind mindestens 100 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, Drahtballen (DB), zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2 m breit unbefestigt anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Teilflächen WA 19 ; 20.1-20.5 ist je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen (oB) als Mindestqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park – Teilfläche G 1 innerhalb der Planstraße D und Teilfläche G 2 nördlich der Planstraße D – ist als Wiese mit einer standortgerechten Regioaatgutmischung herzustellen und extensiv zu mähen. Innerhalb der G 2 ist die Anlage eines max. 4 m breiten Geh-, Rad- und Wirtschaftsweges in teilversiegelter Bauart zulässig.

Auf der Anpflanzfläche AF 1 erfolgt eine Pflanzung mit zwei- bis dreijährigen Sämlingen der Arten Große Küstentanne (bestandsbildende Pionierbaumart) mit Douglasie und Kiefer (ca. 25 - 30 Stück je 100 m²). Die Arten Vogelkirsche und Spitzahorn werden als Hochstammware in der Qualität StU 14-16 cm, 3xv, mit Ballen einzeln in Reihenpflanzung gepflanzt. Die Randausbildung erfolgt mit den Arten: Haselnuss, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe etc. entsprechend dem Flächenzuschnitt auf einer Breite von 4-6 m.

Auf der Anpflanzfläche AF 2 und AF 3 erfolgt eine Pflanzung mit zwei- bis dreijährigen Sämlingen der Arten: Große Küstentanne (bestandsbildende Pionierbaumart) mit Douglasie (horstweise und ca. 25 - 30 Stück je 100 m²) im Dreiecksverband. Die Arten Vogelkirsche, Linde, Spitzahorn, Hainbuche, Stiel- und Roteiche (einzeln im Dreiecksverband oder in kleinen Gruppen eingefügt) werden als Hochstammware in der Qualität StU 14-16 cm, 3xv, mit Ballen gepflanzt. Die Randausbildung erfolgt mit den Arten: Haselnuss, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hagebutte, Schlehe etc. entsprechend dem Flächenzuschnitt auf einer Breite von 6-8 m.

Im Zuge der Erschließung kann das Gelände trassiert werden.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Artenschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.6 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für motorisierte Fahrzeuge von der Straße – Deviner Weg – erreichbar. Entlang des Deviner Weges soll künftig Längsparken möglich sein. Hierzu ist der vorhandene Straßenquerschnitt im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das geplante Erschließungsgerüst des künftigen Wohngebietes wird von den Anschlüssen Deviner Weg und Prosnitzer Wende (Planstraßen A) auf einen Verbinder - Planstraße B - zulaufend gebildet.

Ausgehend von diesem Platz erschließt eine Ringstraße (Planstraßen B und C) die allgemeinen Wohngebiete südlich der Parkanlage unter dem Richtfeuer.

Das Plangebiet nördlich der Parkanlage unter dem Richtfeuer ist, ausgehend von dem zentralen Platz „Am Oberfeuer“, durch die verkehrsberuhigte Planstraße D, welche durch die Grünanlage führt und wieder auf die Planstraße C anschließt, sowie die ebenfalls verkehrsberuhigte Planstraße E erschlossen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das Gebiet an der Planstraße B eine eigene Bushaltestelle erhalten kann.

Straßenquerschnitte

Planstraße A (13,5 m)

2 m Gehweg – 2,5 m (Grünstreifen + Baum) – 6 m Fahrbahn – 2 m Gehweg

Planstraße B (15 m)

2 m Gehweg – 5 m Querparken (jeder 5. ein Baum) – 6 m Fahrbahn – 2 m Gehweg

Planstraße C (12,50 m)

2m GW – 2,5 m Längsparken (Grünstreifen + Baum) – 5 m Fahrbahn (ggf. im Wechsel Längsparker) – 2 m Gehweg

Planstraße D – Wohnstraße, verkehrsberuhigt (8 m)

2 m Gehweg – 4 m Fahrbahn – 2 m Gehweg

Planstraße E – Wohnstraße, verkehrsberuhigt (6 m)

0,25 Bankett - 1 m Gehweg – 3,5 m Fahrbahn – 1,5 m Gehweg – 0,25 Bankett

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Das bestehende Radverkehrsnetz der Hansestadt Stralsund liegt direkt am Plangebiet an. Die geplanten Geh- und Radwege sollen für Radfahrer einen guten Anschluss zu weiteren Stadtgebieten gewährleisten und die Attraktivität des Fahrradverkehrs fördern.

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

Innerhalb der Parkanlage unter dem Richtfeuer (Grünfläche 2) bildet ein Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (befahrbar mit Unimog bis 7,5 t) mit direkten Anschlüssen an die Planstraßen D und E eine Verbindung zum neuen Ostseeküstenradweg sowie dem bestehenden Wegenetz. Dieser soll u. a. dazu dienen das die Anlagen des Richtfeuers jederzeit zu Wartungszwecken etc. erreichbar sind.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.7 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Hauptversorgungsleitungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Sonstige stadttechnische Erschließung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Müllentsorgung, Wertstofffassung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.8 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses

Oberflächengewässer, Wasserabfluss

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Plan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, welcher die städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung sichern soll. Gleichzeitig soll durch die bewusste Höhenabstufung verbunden mit den möglichen Dachformen (Flachdächer, Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15°) das Gebiet ein eigenes Gepräge erhalten und der besonderen Topographie des Areals entsprechend Rechnung getragen werden. Innerhalb des Plangebiets haben die künftigen Bauherren Raum zur Verwirklichung individueller baulicher Lösungen.

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

- Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.
- Grundstücke sind straßenseitig einzufrieden. Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,4 m sowie transparente Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen. Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung Teil A und B wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Das Planungsgebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund (Strelasund). Zu der Bundeswasserstraße zählen auch Schifffahrtszeichen. Angrenzend sowie innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV) ⁴:

- Leitfeuer Andershof als feste Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer (mit Lichtpunkthöhe von 32,20 m NHN) und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 40/5 und 48/5 einschließlich deren Richtfeuerachse zwischen diesen Anlagen (Flurstücken)
- Kabelnetz zum Betrieb des Leitfeuers
- Steuerkabine einschließlich Kabel für das Leitfeuer auf dem angrenzenden WSV-Flurstück 57/1
- Betriebswege/-flächen.

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

⁴ Mit Schreiben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV) vom 20.9.2023

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen und Ähnlichem im oben genannten Bebauungsplan / Flächennutzungsplan die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

Um die Richtfeuer bei Nacht und die Feuerträger am Tage (als Richtbaken) aus dem Nutzbereich der Richtfeuerlinie gut erkennen zu können wurde für den Standort „Leitfeuer Andershof“ ein von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten Bereich (bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Oberfeuers) beidseits der Richtfeuerlinie von 25 m bestimmt. Im Weiteren und lt. der technischen Forderungen, Visuell, Nr. 4 (TFV-04) – Dimensionierung von Richtfeuern – darf in einem Bereich von 50 m beiderseits der Richtfeuerlinie und 500 m hinter dem Oberfeuer eine Bebauung mit leuchtenden Flächen bzw. Störlichtern nur bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Oberfeuers zugelassen werden. Unter leuchtenden Flächen werden zum Beispiel beleuchtete Fensteröffnungen oder angestrahlte Bauwerksteile verstanden.

Die Unterhaltung der Schifffahrtszeichen ist in § 7 Wasserstraßengesetz (WaStrG) geregelt und gelten entsprechend nach § 34 Absatz 5 WaStrG für Maßnahmen zur Unterhaltung und zum Betrieb von Schifffahrtszeichen.

Für den Bebauungsplan bedeutet das konkret die Ausweisung von Bebauung und Störlichtern freizuhalten Bereiche bzw. nur mit Einschränkungen nach Prüfung des Einzelfalles durch das zuständige WSA. Die Vermeidung von Störlichtern erfordert entsprechende Auflagen sowie eine enge Abstimmung mit dem WSA Ostsee bei der Erschließungsplanung (Straßen / Beleuchtung allgemein).

Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Standorte der Anlagen mit Kraftfahrzeuge jederzeit erreicht werden können (bis Unimog 7,5 t) und bisherige Bestandskabel berücksichtigt werden und auch Nach- bzw. Umverlegungen der Kabel (Trassen) möglich sind. Entsprechende Betriebswege/-flächen sind auszuweisen. Hierzu sind entsprechende Liegenschaftsregelung ist mit dem WSA Ostsee herbeizuführen.

4.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 15.6.2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Küstenschutz

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. (§ 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V)).

Bodendenkmalschutz

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

Wasserabfluss

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

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der

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

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die maximale Zusatzbelastung am maßgeblichen Immissionsort (im WA) auf einen Beurteilungspegel von 34 dB(A) begrenzt wird. Die Ermittlung der Zusatzbelastung hat auf Grundlage der TA Lärm zu erfolgen. Zusätzlich ist ein Mindestabstand der Anlage von 3 m entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbarn einzuhalten.

Waldabstand

Es grenzen Flächen mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V an das Plangebiet. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Darstellung in die Planzeichnung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich außerhalb des Waldabstands.

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

Externe Kompensation

Die Kompensation für die Überplanung der Ersatzmaßnahme E 2 (Kompensationsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die 2. Rügenquerung, DEGES – Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) erfolgt außerhalb des Plangebiets auf Flächen der Hansestadt Stralsund durch die Kompensationsmaßnahme E 2 Neu (Umwandlung von Ackerflächen in extensive Mähwiesen und Anlage von Feldhecken).

Die Kompensation der weiteren Eingriffe durch den B-Plan 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.

Alleenschutz, Baumschutzsatzung, Biotopschutz

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Allee entlang des Deviner Weges gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Allees oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

4.12 Flächenbilanz, städtebauliche Vergleichswerte

Bei Grundstücksgrößen freistehender Einzelhäuser von 500 m² bis ca. 1000 m² und je nach Größe eines Mehrfamilienhauses jeweils zwischen 8 und 12 Wohnungen:

Anzahl der WE bei ca. 55 Einfamilienhäusern	50 - 60
Anzahl der WE in Mehrfamilienhäusern	500 - 700

Summe WE	550 – 700
bei durchschnittlich ca. 2 Einwohner/Wohnung	
Anzahl Einwohner	ca. 1.100 – 1.400
Besucherstellplätze	ca. 110 – 130

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Es ergibt sich für den Vorentwurf Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche [ha]	Flächenart	Fläche [ha]
§ 9 (1) 1	Bauflächen	15,7	Wohnbaufläche WA 1	1,0
			Wohnbaufläche WA 2 – 6	4,0
			Wohnbaufläche WA 7	0,7
			Wohnbaufläche WA 9 ; 10 ; 12 ; 17 ; 18	2,0
			Wohnbaufläche WA 11 – 15	3,0
			Wohnbaufläche WA 16	0,7
			Wohnbaufläche WA 19	0,3
			Wohnbaufläche WA 20.1	0,8
			Wohnbaufläche WA 20.2	0,5
			Wohnbaufläche WA 20.3	0,6
			Wohnbaufläche WA 20.4	0,8
			Wohnbaufläche WA 20.5	0,9
	Urbane Gebiet MU 8	0,4		
§ 9 (1) 5	Gemeinbedarf	1,9	Fläche für Gemeinbedarf	1,9
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	3,2	Deviner Weg	1,1
			Planstraße A + B	0,6
			Planstraße C	0,7
			Planstraße D	0,5
			Planstraße E	0,1
			Fuß- und Radwege, einschließlich Wirtschaftsweg im Park	0,2
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1a)	Grünflächen, inkl. Ausgleichsflächen	2,5	Öffentliche Grünfläche G 1	1,0
			Öffentliche Grünfläche G 2	1,2
			Pflanzfläche AF 1	0,1
			Pflanzfläche AF 2	0,1
			Pflanzfläche AF 3	0,1
	Gesamtfläche	23,3		23,3

Tabelle 1: Flächenbilanz

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

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

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

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungsbau- und Gemeinbedarfsflächen zu schaffen sowie hierfür die technische und verkehrliche Erschlie-

ßung zu sichern. Geplant sind Geschosswohnungsbau und individueller Wohnungsbau. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sichert den Standort für die soziale Infrastruktur.

Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Bebauung von ca. 15,7 ha zuzüglich 1,9 ha Gemeinbedarf und Flächen erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen finden sich alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich, die für das Plangebiet bereits im wirksamen Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Wohnbaufläche vorbereitet ist.

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.2 Private Belange

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange betrifft zunächst die privaten Grundstückseigentümer. Die privaten Entwicklungsabsichten finden Berücksichtigung.

5.3 Umweltrelevante Belange

wird im weiteren Verfahren ergänzt

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

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

Anteilig ist die Hansestadt Stralsund Eigentümerin von ca. 4,9 ha (entspricht 23% des Bruttobaulands) im B-Plan. Der Vertragspartner des SV I ist Eigentümer von 12,1 ha (entspricht 58% des Bruttobaulands). Die Vertragspartner des SV II sind Eigentümer von 3,9 ha (entspricht 19% des Bruttobaulands).

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

Die Erschließung der Baugebiete soll durch private Erschließungsträger erfolgen.

7 Verfahrensablauf

- | | |
|--|---|
| – Aufstellungsbeschluss | 16.12.2021 |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit | 4. - 22.7.2024 |
| – Erste Beteiligung der Behörden | mit Anschreiben vom 5.7.27
und Fristsetzung zum 1.8.2024 |
| – Öffentliche Auslegung | voraussichtlich 4. Quartal 2024 |
| – Genehmigung, Rechtskraft | voraussichtlich 1. Halbjahr 2025 |

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 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).

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

Unter anderem sollen auch am Deviner Weg neue Wohnbauflächen und darüber hinaus eine neue Gemeinbedarfsfläche für einen Schulstandort entstehen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 16.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ aufzustellen. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig die Einleitung des 25. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen.

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

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt TEIL 1 -4 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet (siehe nachfolgende Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) und hier im Stadtteil Andershof direkt am Strelasund, südöstlich der Bebauung am Drigger Weg, westlich des B-Plangebiets Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ und nördlich der B-Plangebiets Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Wegs“ und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“.

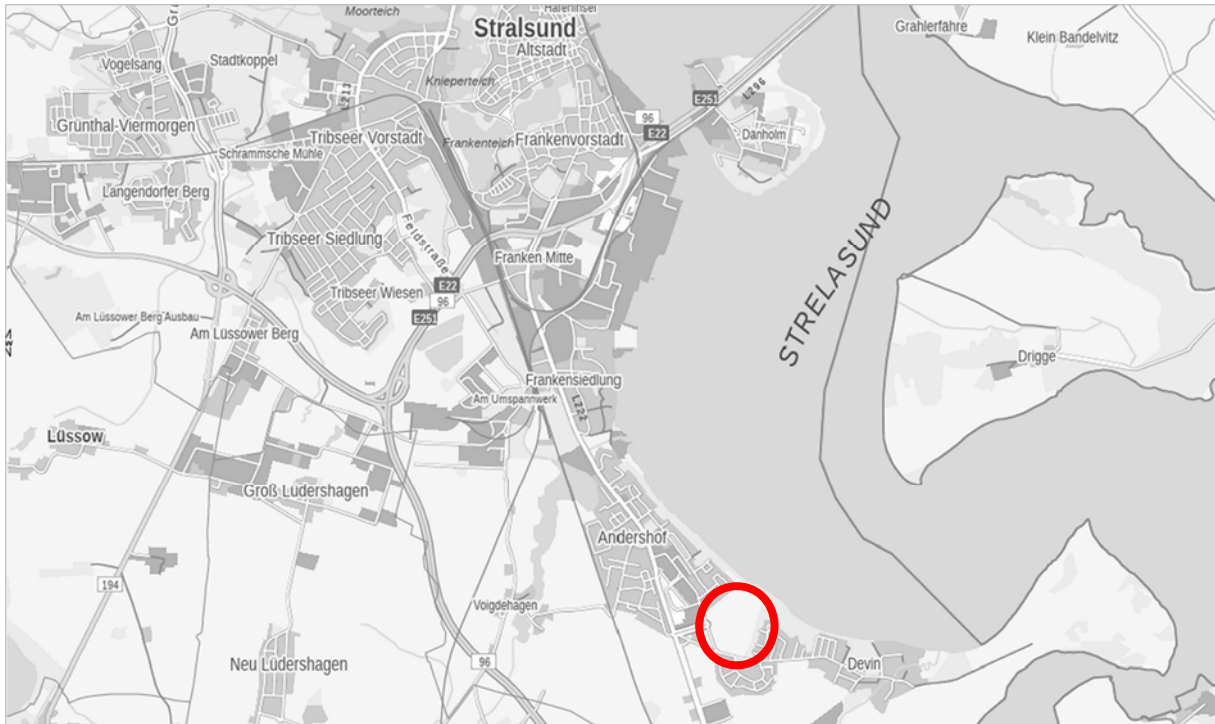


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Umring), Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Abbildung 2: Luftbildaufnahme des Geltungsbereichs Luftbild, LB aus GeoBasis-DE/MV

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (siehe Abbildung 2):

- im Nordwesten durch den Deviner Weg südlich des Einzelhandelskomplexes und dem Baumarkt sowie durch die Bebauung südlich des Drigger Weges,
- im Nordosten durch einen ca. 60 Meter breiten Grünstreifen entlang des Steilufers am Strelasund,
- im Südosten durch eine Grünfläche entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet Andershof / Devin“),
- im Süden durch den Deviner Weg (nördlich der B-Pläne Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“).

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 23,3 ha und umfasst die Flurstücke 13/14 (teilweise), 13/7, 36/3, 36/5, 36/7, 37, 38/1, 38/3, 38/4, 38/5, 39/1, 39/2, 39/4, 39/6, 39/7, 40/5, 40/10, 40/21, 40/23, 40/24, 40/28, 40/30, 40/31 und 40/32 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden zurzeit größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Im Plangebiet sowie daran angrenzend befinden sich folgende Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV):

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

Auf den Flurstücken 36/5, 36/6 und 36/7 im nördlichen Bereich des Plangebiets sind durch die Bundesstraßenverwaltung Kompensationsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der B 96n Zubringer Stralsund/Rügen, Abschnitt Strelasundquerung (Verkehrseinheit 2861), umgesetzt.

1.2.2 Ziele der Planung

Wesentliche Planungsziele sind die Herstellung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, die Entwicklung als Standort für Geschosswohnungsbau und individuellen Wohnbebauung sowie Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarfsflächen. Zulässig sind Bebauungen mit zwei (Wohngebiete WA 2 und 20.1 bis 20.5) bis fünf Vollgeschoss (Wohngebiet WA 10, Mischgebiet MU 8).

Im Küstenschutzstreifen soll die in diesem Abschnitt geplante neue Trassenführung des Ostseeküsten-Radwegs entlang des Strelasunds gesichert werden.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Eine Übersicht über den Bedarf an Grund und Boden bzw. über die Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes gibt die nachfolgende Tabelle.

Flächen	Umfang (ha)
Baugebiete	17,51 ha
- Wohngebiete	15,25 ha
- Urbanes Gebiet	0,36 ha
- Gemeinbedarfsfläche	1,90 ha
Verkehrsflächen	3,28 ha

Flächen	Umfang (ha)
- Straßenverkehrsflächen	2,41 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,87 ha
Grünflächen	2,52 ha
- Grünfläche im Sichtfeld des Seezeichens	1,85 ha
- Grünfläche außerhalb des Sichtfelds des Seezeichens	0,41 ha
- Pflanzflächen	0,26 ha
Umfang Plangebiet insgesamt	23,31 ha

Tabelle 1: Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

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

In der Hansestadt Stralsund wurden im Umfeld des Plangebiets bereits umfangreiche Möglichkeiten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zur Entwicklung des Stadtteils Andershof genutzt (z. B. B-Pläne Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ und Nr. 67 „Gebiet westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ sowie der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene B-Plan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“) und der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“, so dass die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind. Zudem schränkt die Bindung von Eigentümerinteressen die Verfügbarkeit vorhandener Wohnungsbaupotenziale ein. Zur Deckung des im ISEK prog-

nostizierten Wohnraumbedarfs ist die Entwicklung neuer Wohnbaustandorte im Außenbereich erforderlich. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene (B-Pläne Nr. 5 „Wohngebiet Andershof / Devin“, Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Wegs“ und Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“) und geplante Wohnbebauungen (B-Plan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“) an. Im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens Nr. 71 ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

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

Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund war im Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche lediglich generalisiert und damit nun landwirtschaftlich genutzte Fläche in einem Umfang von rd. 16,5 ha umgenutzt. Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen. Die Entwicklung des Plangebiets dient der Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Rahmenplans Andershof mit der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof. Das Plangebiet ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig als Arrondierung des Stadtrandes verstanden werden kann. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Das Plangebiet schließt sich an beliebte Wohngebiete in Stadtrandnähe an, welche insbesondere für nicht ausschließlich urban orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teileroberzentrum Greifswald attraktiv sind.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

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

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

Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

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

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

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

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

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

- Festsetzung einer Pflanzung von 100 Bäumen an den Planstraßen A bis C
- Festsetzung eines Verbots von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

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

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, befindet sich in einer Entfernung von 370 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des Gebiets durch die geplante bauliche Entwicklung ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung des Plangebiets durch den vorgelagerten Küstenschutzwald nicht zu erwarten.

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

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

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

Die Beseitigung oder Schädigung von geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist grundsätzlich verboten. Im Geltungsbereich befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen. Eine Darstellung der vom Geltungsbereich berührten Schutzobjekte und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap.2.3.

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG

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

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, befindet sich in einer Entfernung von 370 m (vgl. Kap.2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des Gebiets durch die geplante bauliche Entwicklung ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung des Plangebiets durch den vorgelagerten Küstenschutzwald nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten:

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

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

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

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen abgeleitet. Die Bearbeitung des Artenschutzes erfolgt zur Entwurfsfassung.

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

„An Gewässern erster Ordnung (...) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.“

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung soll an die angrenzende vorhandene Wohnbebauung am Drigger Weg anschließen und entsprechend fortgeführt werden. Dadurch wird der Küstenschutzstreifen anteilig für eine Wohnbauflächenentwicklung in Anspruch genommen.

Für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben im Küstenschutzstreifen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V beantragt.

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG

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

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

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

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

„In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert, bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden (...).“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.1.5 Landeswassergesetz

Küstenschutz nach § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V)

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift zur „einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 des LWaG“ vom 23.03.2010 (VV M-V Gl.Nr.753-17) ist bei Gebäuden, die für einen Nutzungszeitraum von 100 Jahren zu konzipieren sind, ein Abstand zur Kliffkante von mindestens 35 m einzuhalten. Alle Baufelder weisen einen Abstand von > 35 m zum Kliff auf.

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

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG

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

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

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

2.1.7 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

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

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

Der mengenmäßige und chemische Zustand des vom Plangebiet berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB_DEMV_WP_KO_4_16) ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt (LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal).

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des rund 429 km² großen Grundwasserkörpers⁵ werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die wasserrechtlich genehmigten Entnahmemengen werden nach Angaben der REWA gegenwärtig auch in saisonalen Spitzenzeiten nicht ausgeschöpft. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren 40 – 60 % der einzelnen Wasserrechte ausgeschöpft. Daher ist für die weiteren baulichen Entwicklungen der Hansestadt Stralsund die Versorgung faktisch gesichert. Erkennbare Veränderungen des Wasserspiegels durch die vorbereitete Bebauung sind nicht zu erwarten.

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

⁵ https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_KO_4_16

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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

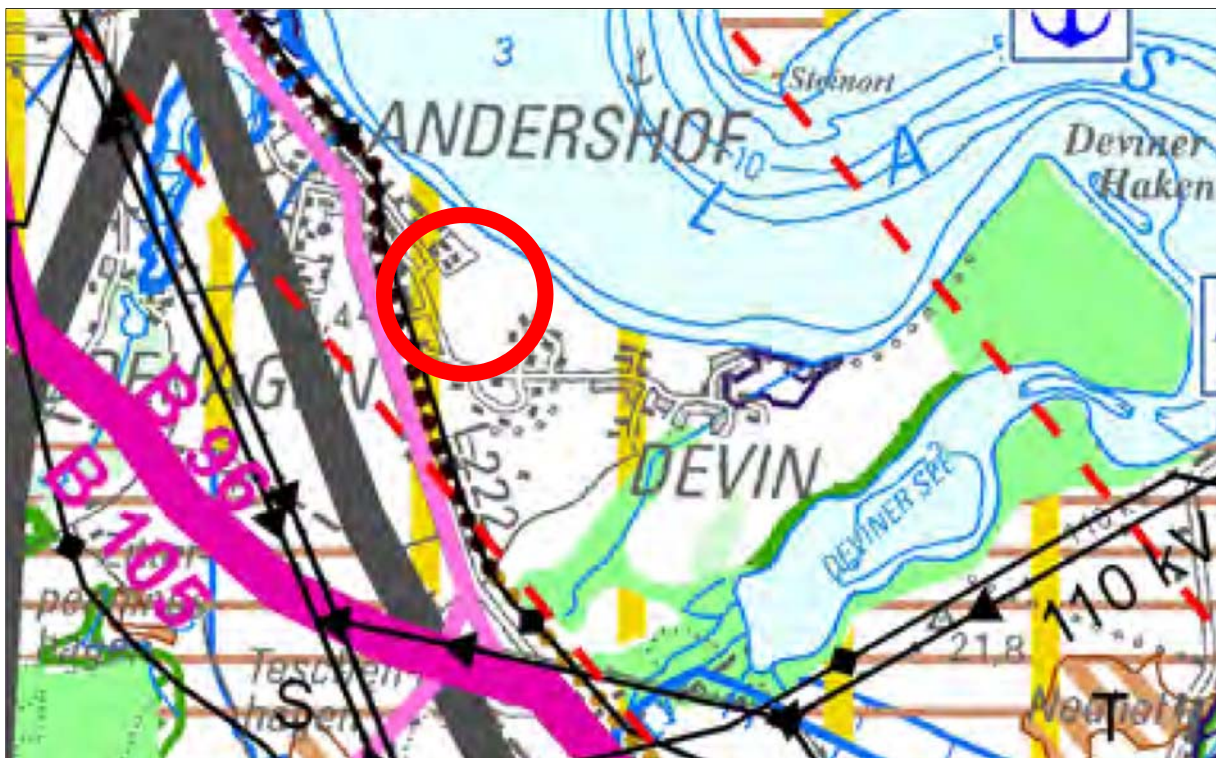


Abbildung 3: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010), Ausschnitt aus der Karte Blatt 1 (roter Umring: Lage des Plangebiets)

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

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

2.2.3 Landschaftsplan (1996)

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB“ dar. Der nordöstliche Randbereich des Plangebiets sowie das Sichtfeld des Seezeichens sind als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ und der westliche Randbereich des Plangebiets als „waldartige Gehölzstrukturen“ dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Planung entspricht weitgehend den Vorgaben des Landschaftsplans. Lediglich der im Landschaftsplan dargestellte küstenbegleitende Grünstreifen ist im Bebauungsplan reduziert und auf die randlichen waldartigen Gehölzstrukturen wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verzichtet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden an die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst (siehe Abbildung 4) und die dargestellten neuen Bauflächen übernommen. Im Ergebnis wird der Änderungsbereich überwiegend als Baufläche dargestellt.

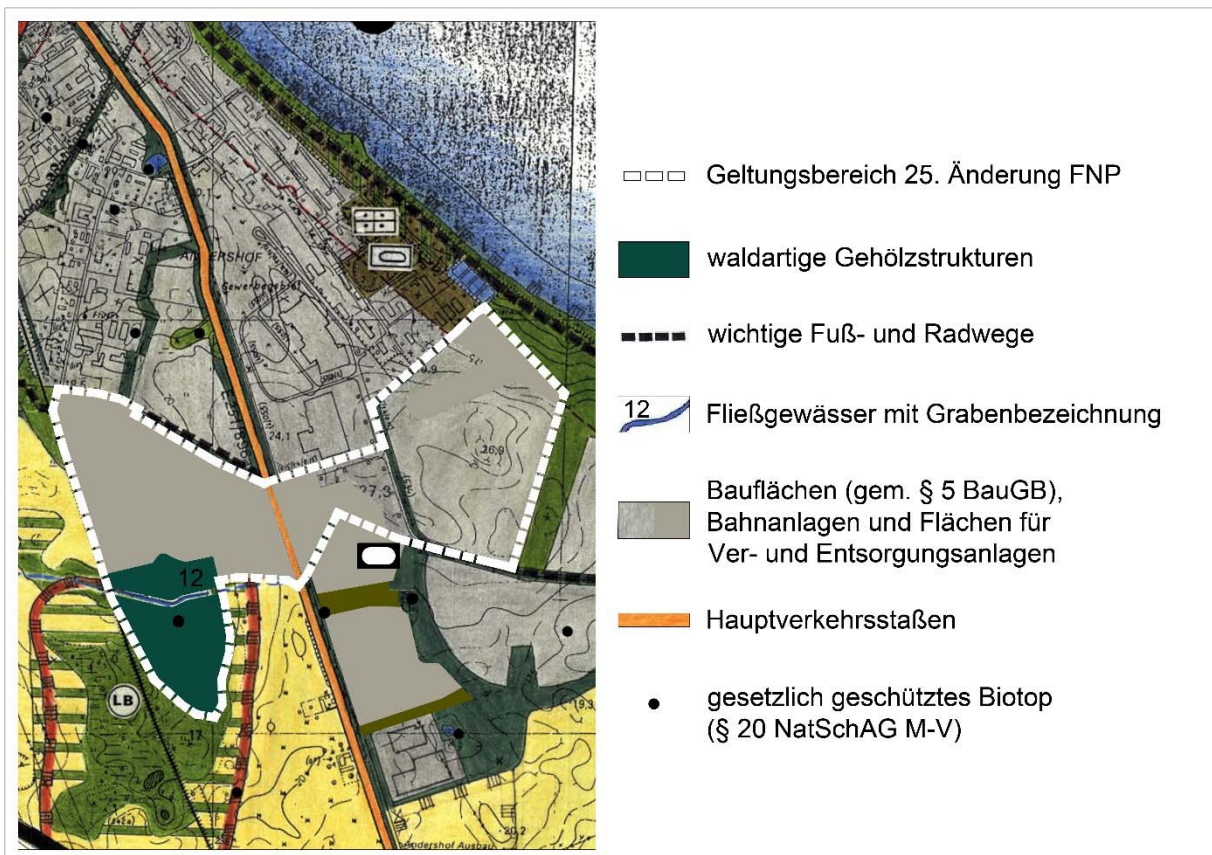


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches nach Anpassung

2.3 Schutzgebiete und -objekte

2.3.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Stralsund“, befindet sich in einer Entfernung von 370 m zum Plangebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele dieses Gebiets durch die geplante bauliche Entwicklung ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung des Plangebiets durch einen vorgelagerten Küstenschutzwald nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzobjekte

Im Randbereich des Plangebiets befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Es handelt sich dabei um zwei Feldgehölze (Biotopcode BFX), drei mesophile Laubgebüsche (Biotopcode BLM) sowie um eine Feldhecke (Biotopcode BHF) und eine Baumhecke (Biotopcode BHB), die jeweils in das Plangebiet hineinreichen (siehe Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan).

Darüber hinaus befinden sich am Deviner und Gustower Weg nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume (Biotopcodes BAJ/Neuanpflanzung einer Allee, BRJ/Neuanpflanzung einer Baumreihe, BRG/geschlossene Baumreihe, BBA/älterer Einzelbaum).

Die geschützten Biotop werden überplant. Für die Beseitigung dieser Biotop wird mit dem B-Planverfahren eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt.

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

Für die Anbindung privater Grundstücke an den Deviner Weg sollen die Abstände zwischen den Alleebäumen genutzt werden. Aufgrund des jungen Alters der Alleebäume am Deviner Weg sind im Zuge der Anlage dieser Grundstückszufahrten keine Wurzelverluste zu erwarten, die zu einer erheblichen Schädigung der Bäume führen könnten.

2.3.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich vier Kompensationsflächen (siehe nachfolgende Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Es handelt sich dabei um:

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



Abbildung 6: Kompensationsflächen im Bereich des Plangebiets, Quelle: Auszug aus dem Kompensations- und Ökonomieverzeichnis M-V (www.kompensationsflaechen-mv.de)

Kurzbeschreibung der Kompensationsflächen im Bereich des Plangebiets:

Fläche 3380 - Ufersicherung und Anlage gehölzbestandener Offenlandbereiche zwischen Andershof und Devin (E 2)

- Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden; Ausgleichsfläche für den Neuntöter
- Jahr der Realisierung: 2002, Beseitigung/ Wiederherstellung 2020
- Vorhabenträger: Land M-V (Straßenbau), Planfeststellungsbeschluss für die 2. Strelasundquerung

Fläche 3365 - Umwandlung von Ackerland in Grünland; am Deviner Weg südlich vom Bauhausmarkt

- Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden
- Jahr der Realisierung: 2018
- Vorhabenträger: Industrieunternehmen

Fläche 3366 - Extensive Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen zwischen Deviner Weg und Sundufer

- Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden
- Jahr der Realisierung: 1994
- Vorhabenträger: Hansestadt Stralsund

Fläche 3395 - Extensive Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen südlich des Deviner Weges

- Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden
- Jahr der Realisierung: 1998
- Vorhabenträger: Hansestadt Stralsund

Die in das Plangebiet hineinreichende Kompensationsfläche der Bundesstraßenverwaltung (Nummer 3380) wird anteilig mit Wohnbauflächen überplant. Überplant wird der auf dem Flurstück 36/7 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof gelegene Teil der Ausgleichsfläche in einem Umfang von 36.619 m². Die Flurstücke 36/3 (185 m²) und 36/5 (1.985 m²) waren für die Neutrassierung des Ostseeküstenradwegs vorgesehen und sind somit nicht mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktionen belegt, so dass für die Überplanung dieser Flächen kein Ersatz erforderlich ist.

Es ist vorgesehen, die überplanten Flächen auf den Flurstücken 87, 88, 89 und 90 in der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen im Verhältnis 1:1 neu anzulegen, um die ursprüngliche Kompensationsbilanz zu wahren (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., Umfang rd. 3,66 ha).

Die Ersatzfläche ist gemäß Feldblockkataster eine Ackerfläche. Geplant ist die Anlage eines gehölzbestandenen Offenlandbereichs mit extensivem Grünland, Gehölzstrukturen aus heimischen, dornigen Arten (Umfang mind. 5.335 m², siehe Kap. 4.6) und zehn Laubbaumpflanzungen (siehe Kap. 4.4).



Abbildung 7: Lage der Ersatzfläche für die Kompensationsfläche Nr. 3380, ©GeoBasis-DE/M-V



Abbildung 7: Ausgrenzung der Ersatzfläche für die Kompensationsfläche Nr. 3380, ©GeoBasis-DE/M-V

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

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

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

3.1.1 Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 23,3 ha. Es wird aktuell größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt und ist an drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (zentraler Bereich des Plangebiets) sowie kleinflächig als gemischte Baufläche (westlicher Bereich des Plangebiets) und als Grünfläche (Freihaltebereich Seezeichen, Randeingrünung, Küstenschutzstreifen) dargestellt.

Bewertung

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

3.1.2 Boden

Bestand

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

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

Das Plangebiet ist fast vollständig unversiegelt (abgesehen vom Deviner und Gustower Weg). Die Böden im Plangebiet weisen mit > 45 Bodenpunkten, teilweise auch > 50 Bodenpunkten eine relativ hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden sind anthropogen überprägt.

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

Bewertung

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

3.1.3 Wasser

Bestand

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: überwiegend > 50 – 100 mm/a, entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze > 250 mm/a (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters: zwischen 3 m an der östlichen Plangebietsgrenze und 8 m an der südwestlichen Plangebietsgrenze (LUNG M-V 2016)
- Grundwasserflurabstand: > 10 m (LUNG-Kartenportal Umwelt)

- Schutzfunktion der Deckschichten: hoch (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) (LUNG-Kartenportal Umwelt)

Der Plangebiet überlagert sich mit keinen Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Grundwasser

Die Grundwasserfunktionen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3.1.4 Klima

Bestand

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

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

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

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

Bewertung

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

3.1.5 Luft

Bestand

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor.

Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das gut durchlüftete Plangebiet zutrifft.

Bewertung

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

3.1.6 Pflanzen

Bestand

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

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird überwiegend von intensiv genutztem, strukturarmen Acker eingenommen (ACL). Die im westlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Ackerflächen, die vom Deviner Weg umschlossen werden, liegen brach (ABO). Grünland ist nur im nördlichen Randbereich des Plangebiets ausgeprägt (GMA). Dieses Grünland ist Bestandteil einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (siehe Kap. 2.3.3).

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

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

In folgender Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.² sind die Biotope des Untersuchungsgebiets nach Biotoptypenzugehörigkeit und Schutzstatus sowie ihre Gefährdung gemäß LUNG M-V (2013), MLU M-V (2018) und FINCK ET AL. (2017) zusammengefasst dargestellt⁶.

Biotop-Nr.	Biotop-code ¹⁾	Nebencode	Biotoptyp ¹⁾	Schutz ²⁾	Regeneration ³⁾	Gefährdung ⁴⁾
1, 10	WXS	RHU	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	-	2	1
2, 3	BLM	RHU, RHK	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	2	2
4, 5	BFX	RHU	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§ 20	2	2
6, 7	BHF	RHU	Strauchhecke	§ 20	2	3

⁶ Hinweis: Die Biotopnummern 46 und 47 wurden nicht vergeben.

Biotop-Nr.	Biotop-code ¹⁾	Nebencode	Biototyp ¹⁾	Schutz ²⁾	Regeneration ³⁾	Gefährdung ⁴⁾
9, 12, 48	BHB	RHU	Baumhecke	§ 20	2	3
11	BHJ	-	Jüngere Feldhecke	§ 20	1	3
13	BBA		Älterer Einzelbaum (vier Stück)	§ 19	-	-
14	KSE	-	Geröll- und Blockstrand, vegetationslos	§ 20	2	3
50	KVR	KSE	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§ 20	2	2-3
15, 49	KKI	WXS	Moränenkliff, inaktiv	§ 20	4	2
16, 52	SEV	VRP, SET, VSX	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	§ 20	2	3
17	SYW	VWD, VRP	Naturnaher Wasserspeicher	-	2	1
18	GMA	-	Artenarmes Frischgrünland	-	2	1
19	RHU	-	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	1
20-23	RHK	RHU	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1
24, 25	ACL	-	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0
26	ABO	-	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	-	0	1
8, 27, 28	PWX	RHU	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	2	1
29-33	PHX	RHU	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	1	1
34, 35	PHY	PER	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-	0	0
36-38, 53	PER	PWY, PWX, PHY	Artenarmer Zierrasen	-	0	0
39	OER	PGZ, PGN, PER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet		0	0
40, 41	ODE	PGZ, PGN	Einzelgehöft	-	0	0
42	OVD	-	Pfad, Rad- und Fußweg	-	0	0
43	OVU	-	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-	0	0
44	OVL	PER, BAJ, BRJ	Straße	-	0	0
45	OIG	-	Gewerbegebiet	-	0	0
51	NI	-	Biototypen der inneren Küstengewässer der Ostsee östlich der Darßer Schwelle	§ 30	1-2	2-3
53	OSS		Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (Seezeichen)	-	0	0

Tabelle 2: Biotope des Untersuchungsgebiets

- 1) Biototypen nach LUNG M-V (2013)
- 2) Schutz nach § 19 bzw. § 20 NatSchAG M-V, § 30 BNatSchG, Regeneration und Gefährdung nach MLU M-V (2018) und Finck et al. (2017):

- 3) Stufe 0 = Einstufung nicht sinnvoll; Stufe 1 (bis 15 Jahre) = bedingt regenerierbar; Stufe 2 (15 - 150 Jahre) = schwer regenerierbar; Stufe 3 (> 150 Jahre) = kaum regenerierbar; Stufe 4 = nicht regenerierbar
- 4) Stufe 0: = Einstufung nicht sinnvoll; Stufe 1 = nicht gefährdet; Stufe 2 = gefährdet; Stufe 3 = stark gefährdet;

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

Bewertung

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

Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung haben die Bäume und die Gehölzstrukturen im Plangebiet.

3.1.7 Tiere

Bestand

Aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld ausgeprägten Biotopstrukturen (Ackerflächen, Grünländer, Feuchtgebiet, Gehölzstrukturen) weisen das Plangebiet und sein Umfeld Lebensraumfunktionen für Brutvögel (Offenland-, Gehölz- und Baumbrüter), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse auf.

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

Im Jahr 2023 wurden die folgenden Tiergruppen kartiert:

- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien

Die Kartierungen wurden durch das Büro Biologische Studien Thomas Frase (BSTF) durchgeführt. Die Kartierungsmethoden und die Ergebnisse der Kartierungen sind im faunistischen Kartierbericht dargelegt (siehe Anlage 2). Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der Kartierungsergebnisse des Büros BSTF.

Brutvögel

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

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 24 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. unmittelbar angrenzend nachgewiesen. In der nachfolgenden Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. sind die im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvogelarten aufgelistet.

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

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

Die räumliche Zuordnung der Nachweise der erfassten wertgebenden Brutvogelarten ist dem Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan zu entnehmen. Die wertgebenden Brutvogelarten sind in der nachfolgenden Tabelle fett gedruckt.

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

Tabelle 5: Gesamtartenliste der Brutvögel im erweiterten Untersuchungsraum

VSRL: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

EG: in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelart

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

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

Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

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

Amphibien

Untersucht wurden die im Umfeld des Plangebiets befindlichen Gewässer Biotop 16 (Gewässer 1 der Amphibienkartierung), Biotop 17 (Gewässer 2 der Amphibienkartierung) und Biotop 52 (Gewässer 3 der Amphibienkartierung). Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Während des Untersuchungszeitraums (sieben Begehungen im Zeitraum vom 30. März bis 28. Juni 2023) konnte nur eine Amphibienart an den o.g. Gewässern festgestellt werden. Der Fundort ist in im Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan dargestellt.

Der folgenden Tabelle 2 ist die nachgewiesene Amphibienart zu entnehmen.

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

Tabelle 2. Liste der Amphibien des Untersuchungsgebiets *

Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Bast 1991), Rote Liste Deutschland (Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020a): 2: stark gefährdet, 3 - gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

§ - nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art.

FFH II, IV - Art des Anhangs II bzw. IV der FFH-Richtlinie: streng zu schützende Art von gemeinschaftlicher Bedeutung.

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

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

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

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgt im Zuge von sechs Begehungen im Zeitraum vom 13. April 2023 bis 17. August 2023. Untersucht wurden alle potenziell geeigneten Lebensräume im Plangebiet. Dabei kamen auch 40 künstliche Verstecke in Form von Dachpappen zum Einsatz.

Im Plangebiet wurde die Reptilienart Waldeidechse in nur geringer Individuenzahl durch die künstlichen Verstecke nachgewiesen (zur Lage der Fundorte siehe Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan).

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

Tabelle 3: Liste der Reptilien des Untersuchungsgebiets

- Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Bast 1991), Rote Liste Deutschland (Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020b): 2: stark gefährdet, 3 - gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

- § - nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art

Bewertung

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

3.1.8 Biologische Vielfalt

Bestand

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

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

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

Bewertung

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

3.1.9 Landschaft

Bestand

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

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Landschaftlich kann das Plangebiet in folgende vier Teilräume untergliedert werden:

- Ackerbrache westlich des Deviner Wegs
- Deviner und Gustower Weg
- Ackerfläche im zentralen Bereich des Plangebiet
- Grünlandgeprägter nördlicher Bereich des Plangebiets

Ackerbrache westlich des Deviner Wegs

Das Gelände westlich des Deviner Wegs steigt von der Straße aus zunächst an, um dann in Richtung Greifswalder Chaussee wieder abzufallen (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser Teil des Plangebiets wird von einer Ackerbrache eingenommen, die sich als Wiesenfläche mit eingestreuten Gehölzflächen darstellt. Insgesamt ist dieser Teil des Plangebiets landschaftlich durch die angrenzenden Straßen sowie durch das angrenzende Grundstück eines einzeln stehenden Wohnhauses geprägt. Landschaftliche Bezüge zur Küste bestehen nicht.



Abbildung 5: Ackerbrache westlich des Deviner Wegs

Deviner und Gustower Weg

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



Abbildung 6: Alleebaumbestand am Deviner Weg



Abbildung 7: Birkenreihe am (alten) Deviner Weg



Abbildung 8: Kreuzung Deviner Weg/ Gustower Weg mit Allee in Richtung Greifswalder Chaussee

Ackerfläche im zentralen Bereich des Plangebiets

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein großer intensiv genutzter Ackerschlag (siehe nachfolgende Abbildungen). Das Gelände steigt von der Straße aus zunächst an und fällt danach in Richtung Strelasund wieder ab. Landschaftlich markant ist das auf der Ackerfläche stehende Seezeichen (siehe Abbildung 10).



Abbildung 9: Ackerfläche im zentralen Bereich des Plangebiets



Abbildung 10: Ackerfläche im Bereich des Seezeichens

Grünlandgeprägter nördlicher Bereich des Plangebiets

Das Relief des grünlandgeprägten nördlichen Bereichs des Plangebiets ist stark bewegt. Das Gelände fällt sowohl in Richtung Strelasund, als auch zur Mitte des Plangebiets ab. Nach Osten steigt des Gelände wieder an (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abbildung 11: Grünland geprägter nördlicher Bereich des Plangebiets (Blick nach Osten)



Abbildung 12: Grünland geprägter Bereich des Plangebiets (Blick nach Nordwesten)

Landschaftlich prägend ist neben dem bewegten Relief eine Wiesenfläche mit jungen Baum- und Gehölzpflanzungen. Von den Fußpfaden im Grünland bzw. an der Acker-/Grünlandgrenze bestehen attraktive Blickbeziehungen zum Strelasund und zur Insel Rügen. Landschaftlich eingebunden ist dieser Teilbereich des Plangebiets durch einen küstenbegleitenden Waldstreifen sowie durch eine östlich angrenzende, auf einer Anhöhe gelegenen Grünfläche. Durch das in Richtung Westen ansteigende Gelände besteht eine landschaftliche Abschirmung dieses Bereichs zum Deviner bzw. Gustower Weg.

Bewertung

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

Lediglich der grünlandgeprägte nördliche Bereich des Plangebiets ist aufgrund seiner Vielfalt, Naturnähe und Eigenart insgesamt als besonderes Wert- und Funktionselement des Naturhaushalts zu werten.

Als besondere Wert- und Funktionselemente des Schutzguts Landschaft sind im Plangebiet weiterhin die am Deviner Weg angepflanzten Allee- und Baumreihenbestände zu werten.

3.1.10 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet stellt eine Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Andershof und Devin dar. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbauflächen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohnhäuser.

Der touristisch genutzte Ostseeküstenradweg quert aus dem Norden kommend das Plangebiet in seinem nördlichsten Bereich, verläuft danach weiter zwischen dem Plangebiet und dem küstenbegleitenden Waldstreifen in Richtung Devin und tangiert das Plangebiet in seinem nordöstlichsten Bereich erneut. Das mit Gehölzen und Bäumen bepflanzte Grünland mit seinem bewegten Relief bildet zusammen mit dem in Richtung Strelasund geneigten Teil der an das Grünland angrenzenden Ackerfläche eine landschaftliche Kulisse für den Ostseeküstenradweg.

Das Plangebiet wird weiterhin auch für die wohnungsnaher Erholung genutzt. Genutzt werden hierfür neben dem Ostseeküstenradweg der Verbindungsweg zwischen dem Gustower Weg und dem Ostseeküstenradweg, die Wege in der östlich angrenzenden Grünfläche und ein Weg in der außerhalb des Plangebiets gelegenen Waldfläche an der Küste. Die intensive Erholungsnutzung wird zudem durch einen Fußpfad quer durch das Grünland im Plangebiet, einen Fußweg entlang der Acker-/Grünlandgrenze sowie durch einen Fußweg entlang der an das Plangebiet im Osten angrenzenden Siedlungsgehölze belegt.

Vom Plangebiet aus bestehen attraktive Blickbeziehungen über den Strelasund zur Insel Rügen. Eine attraktive Blickbeziehung besteht zudem vom Ostseeküstenradweg zu der auf einer Anhöhe gelegenen Grünfläche östlich des Plangebiets (bzw. in umgekehrte Richtung).

Außerhalb des Plangebiets stehen Sitzbänke mit schönen Aussichten (zwei Bänke am o.g. Waldweg und eine Bank in der östlich angrenzenden Grünfläche).

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich für den westlichen Teil des Plangebiets durch den Deviner Weg sowie den nordwestlich angrenzenden Einzelhandelsstandort.

Bewertung

Der für den Tourismus bedeutsame Ostseeküstenradweg ist zusammen mit seiner landschaftlichen Einbindung für die Erholungsfunktion von überregionaler besonderer Bedeutung.

Der grünlandgeprägte Bereich des Plangebiets sowie die Wege und Fußpfade im Plangebiet sind zudem von besonderer Bedeutung für die örtliche, wohnungsnaher Erholung.

Die Ackerfläche im Plangebiet ist als landschaftliche Kulisse für die wohnungsnaher Erholung von allgemeiner Bedeutung.

3.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

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

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

baubedingte Wirkfaktoren (zeitlich begrenzt während der Bauzeit)

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

anlagenbedingte Wirkfaktoren (dauerhaft)

- Flächenbeanspruchung/ Flächenentzug
 - Bauflächen
 - Verkehrsflächen
 - Grünflächen
- optische Wirkungen
 - Silhouetteneffekt
 - Lebensraumveränderung
- Barrierewirkung
 - Zerschneidungseffekt

betriebsbedingte Wirkfaktoren /Folgewirkungen (dauerhaft)

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

Im Folgenden wird eine erste Abschätzung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans vorgenommen.

3.2.1 Fläche

Mit der Umsetzung der Planung werden überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (rd. 15 ha) sowie kleinflächig Ackerbrachen (rd. 1,6 ha), mit einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion belegte Grünlandflächen (rd. 2,5 ha) und Gehölzflächen (rd. 0,9 ha) in Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen umgewandelt.

Der Flächenverbrauch für das B-Planvorhaben liegt bei insgesamt rd. 23,3 ha. Davon sind lediglich rd. 1,1 ha bereits als Siedlungsfläche in Nutzung (Deviner und Gustower Weg). Der Freiflächenverbrauch für das B-Planvorhaben liegt damit bei rd. 22,2 ha.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als hoch bewertet, da nur knapp 5 % des Plangebiets bereits als Siedlungsfläche genutzt werden.

3.2.2 Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung von bislang unversiegelten Böden mit einer bereichsweisen relativ hohen Bodenfruchtbarkeit (> 45 Bodenpunkte) in einem Umfang von rd. 11 ha einhergehen.

Durch Nutzung vorhandener Verkehrsflächen (Deviner Weg, Gustower Weg) ist die Neuversiegelung durch Straßen begrenzt.

3.2.3 Wasser

Mit der Umsetzung der Planung werden sich geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ergeben. Diese beschränken sich auf die voll versiegelten Bereiche. Im direkten Umfeld stehen jedoch ausreichend Versickerungsflächen gleicher Qualität zur Verfügung.

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

3.2.4 Klima

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

3.2.5 Luft

Durch die geplanten Nutzungen sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Luftgüte und des Luftaustauschs zu erwarten. Der mit der Umsetzung der vorbereiteten baulichen Entwicklung entstehende zusätzliche Verkehr wird keine erhebliche Erhöhung von Luftschadstoffen nach sich ziehen.

3.2.6 Pflanzen

Im Zuge der Bebauung des Plangebiets gehen vor allem intensiv genutzte Ackerflächen (ACL), sowie kleinflächig auch Ackerbrachen (ABO), Grünland (GMA) und Gehölzflächen (BFX; BLM) verloren.

Darüber hinaus werden am Deviner Weg im Zuge der Anbindung der inneren Verkehrserschließung des Gebiets an den Deviner Weg auch Alleebäume (BAJ) gefällt. Es sind voraussichtlich vier Alleebaumfällungen erforderlich.

Von den auf dem Grünland neu angepflanzten Bäumen (BBJ) werden voraussichtlich sieben Bäume gefällt.

Die im 200 m-Wirkbereich des Vorhabens befindlichen Küstenbiotope (Steilküste mit sonstigem Waldbestand, KKI/WXS, Biotop 15 und 49; Geröll- und Blockstrand, KSE, Biotop 14 und das brackwasserbeeinflusste Röhricht am Strelasund, KVR/KSE, Biotop 50) sowie der Strelasund (Biotopcode NI, Biotop 51) werden infolge der Bebauung des Plangebiets nicht erheblich beeinträchtigt. Diese Biotope sind durch den küstenbegleitenden Waldbestand (WXS/RHU, Biotop 1) vom Plangebiet abgeschirmt.

Eine Übersicht über den Verlust und die Beeinträchtigung von Biotopen gibt die nachfolgende Tabelle.

Biotoptyp	Verlust (m ²)	Verlust (%)	Beeinträchtigung (m ²)
ABO	16.161,40	7,79	
ACL	148.791,12	71,71	
BFX	1.507,59	0,73	
BHB	0,00	0,00	129,03
BHF	5,00	0,00	962,56
BHJ	0,00	0,00	460,46
BLM	4.108,00	1,98	106,28
GMA	29.319,38	14,13	
OER	655,28	0,32	
OVD	86,40	0,04	
OVF	62,68	0,03	
OVU	1.060,46	0,51	
PER	1.178,21	0,57	
PHX	2.840,90	1,37	
PWX	598,54	0,29	
RHK	974,67	0,47	
RHU	126,56	0,06	
SEV	0,00	0,00	600,44
Summe	207.476,19	100,00	2.258,77

Tabelle 4: Übersicht über den Verlust und die Beeinträchtigung von Biotopen

3.2.7 Tiere

Die geplante Bebauung führt zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Revieren wertgebender Vogelarten. Betroffen sind im zentralen Plangebiet im Bereich der Ackerfläche (Biotop 25) zwei Reviere der Feldlerche sowie im nördlichen Plangebiet im Bereich der Grünlandfläche (Biotop 18) ein Revier des Neuntötters, ein Revier der Grauammer, ein Revier des Braunkehlchens und ein Revier des Schwarzkehlchens.

Zudem ist eine Beeinträchtigung von Waldeidechsen-Lebensräumen zu erwarten. Betroffen sind Lebensräume im nördlichen Plangebiet im Bereich der Grünlandfläche (Biotop 18) und im westlichen Plangebiet im Randbereich eines Feldgehölzes (Biotop 2) in der Ackerbrache (Biotop 26).

3.2.8 Biologische Vielfalt

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt besitzt. Für die betroffenen Biotope und Arten sind zudem Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der Stadt geplant, so dass insbesondere keine Verdrängung von Arten aus dem Gebiet der Stadt zu erwarten ist.

3.2.9 Landschaft

Durch die geplante Bebauung mit partiell bis zu fünf Vollgeschossen wird das Landschaftsbild mit seinem bisher offenen Charakter überprägt. Es sind überwiegend landschaftliche Teilräume mit einer allgemeinen Bedeutung betroffen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist jedoch ein Teilraum mit einer besonderen Bedeutung betroffen. Durch die geplante Bebauung wird dieser Teilbereich anthropogen überprägt.

Ein visueller Störreiz im Landschaftsbild wird auch von den drei geplanten Abschirmungsbepflanzungen des Seezeichens ausgehen, da diese Pflanzungen auch mit nichtheimischen, immergrünen Nadelgehölzen erfolgen müssen, um die Abschirmung ganzjährig gewährleisten zu können. Diese Bepflanzungen werden auch attraktive Blickbeziehungen unterbinden, z.B. von der Bank „Zur schönen Aussicht“ im benachbarten B-Plangebiet Nr. 5.

3.2.10 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Schaffung von Wohnraum auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Die Schaffung von Wohnraum ist für das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten.

Der Ostseeküstenradweg verliert durch die heranrückende Wohnbebauung in diesem Abschnitt einen Teil seiner landschaftlichen Attraktivität. Durch die Neutrassierung verbessert sich jedoch die Sicht vom Ostseeküstenradweg auf den Strelasund.

Weiterhin wird die Funktion des Plangebiets für die örtliche wohnungsnaher Erholung durch die geplante Bebauung auf Teilflächen beeinträchtigt.

3.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

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

3.2.12 Störfallbetriebe

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

3.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die jetzigen Biotopstrukturen im Plangebiet fortbestehen, d.h., das Plangebiet würde weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die auf dem Grünland im nördlichen Bereich des Plangebiets neu gepflanzten Gehölze würden sich weiter entwickeln können. Die landschaftliche Attraktivität des Ostseeküstenradwegs in diesem Abschnitt und die Funktion des Plangebiets für die örtliche wohnungsnaher Erholung blieben erhalten. Bei Umwandlung des zum Strelasund geeigneten Teils der privaten Ackerfläche in eine Grünfläche kann ein attraktives Umfeld für das künftige Wohngebiet geschaffen werden.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

- Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

Zur Abwendung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gelten folgende Handlungsempfehlungen für die Bauphase:

- Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Dezember und Januar, Fäll- und Rodungsarbeiten in den Monaten Oktober, November und Februar nur nach vorheriger Kontrolle auf Vogelbruten
- Vergrämuungsmaßnahmen für offenlandbrütende Vogelarten
- Vermeidung von bau- und anlagenbedingten Kleintierfallen, z.B. durch Abdecken von Gullys, Gruben und Schächten bzw. Vorsehen von Ausstiegshilfen

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die auf dem Flurstück 36/7 der Flur 2 in der Gemarkung Andershof überplante Ausgleichsfläche der Bundesstraßenverwaltung (Umfang 36.619 m²) wird auf den Flurstücken 87, 88, 89 und 90 in der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen im Verhältnis 1:1 neu angelegt (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 2.3.3). Die Ersatz-Ausgleichsfläche ist gemäß Feldblockkataster eine Ackerfläche. Geplant ist die Anlage eines gehölzbestandenen Offenlandbereichs mit extensivem Grünland, Gehölzstrukturen aus heimischen, dornigen Arten und Hochstammpflanzungen.

Der Ausgleich für das B-Planvorhaben wird über Maßnahmen im Plangebiet sowie über die Maßnahme „Naturwald am Deviner See“ (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 4.2). Die Zuordnung dieser Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

4.1 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents

4.1.1 Ermittlung des Biotopwerts der vom Eingriff betroffenen Biotope

In der folgenden Tabelle sind die Biotopwerte für die vom Eingriff betroffenen Biotope dargestellt. Die Wertstufe der Biotope ist der Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. in Kap.3.1.6 entnommen.

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
ABO	1	1,5
ACL	0	1,0
BFX	2	3,0
BHB	3	6,0
BHF	3	6,0
BHJ	3	6,0
BLM	2	3,0
GMA	2	3,0
OER	0	1,0
OVD	0	0,8
OVF	0	0

Biototyp	Wertstufe	Biotopwert
ABO	1	1,5
ACL	0	1,0
OVU	0	0,8
PER	0	1,0
PHX	1	1,5
PWX	2	3,0
RHK	2	3,0
RHU	2	3,0
SEV	3	6,0

Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für betroffene Biototypen im Plangebiet

4.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

- der Deviner Weg
- der Gustower Weg
- die Bebauung am Drigger Weg (nordwestlich angrenzend)
- die Bebauung am Sanddornweg (östlich angrenzend)

Das Plangebiet befindet sich in seinen Randbereichen in einem Bereich von < 100 m Abstand zu Störquellen und im zentralen Bereich in einem Abstand von 100 m bis 625 m zu Störquellen. Für die Eingriffsbilanzierung werden daher die Lagefaktoren 0,75 und 1,00 in Ansatz gebracht.

Für die Eingriffsbilanzierung im 150 m-Küstenschutzstreifen wird ein Lagefaktor von 1,25 bzw. bei einem Abstand von < 100 m zu einer Störquelle von 1,0 berücksichtigt.

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

Als Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung werden bilanziert:

- die Baufelder WA 1 bis WA 7, WA 9 bis WA 19 sowie WA 20.1 bis WA 20.5
- das Baufeld MU 8
- die Gemeinbedarfsfläche
- die Straßenverkehrsflächen Planstraße A, Planstraße B und Planstraße C
- die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Planstraße D, Planstraße E und die Fuß- und Radwege

Nicht als Eingriff werden bilanziert:

- der Deviner und der Gustower Weg (diese Straßen sind bereits im Bestand vorhanden)
- die Grünflächen (diese sind mit Ausgleichsfunktionen belegt, Ausgleichsflächen stellen keine Eingriffsflächen dar)
- die Pflanzflächen 1, 2 und 3 (diese sind ebenfalls mit Ausgleichsfunktionen belegt)

Für die Beseitigung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 36/7 erfolgt ein Realausgleich im Verhältnis 1:1 (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 2.3.3). Die Ausgleichsfläche wurde erst vor drei Jahren angelegt, so dass die Wiederherstellung der Biotopfunktionen in einem entsprechend kurzen Zeitraum ohne ein erhebliches time lag erfolgen kann. Die Ausgleichsfläche bleibt daher bei der nachfolgenden Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung unberücksichtigt, um eine Überkompensation zu vermeiden.

Die Baumhecke (Biotop 12) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bleibt erhalten und bleibt daher ebenfalls bei der nachfolgenden Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung unberücksichtigt. Dieses verbleibende Biotop wird daher bei der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen berücksichtigt (siehe Kap. 4.1.4)

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

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m ² EFÄ]
Baufelder				
WA 1				
ACL	8.113,77	1,0	0,75	6.085,33
OER	169,42	1,0	0,75	127,07
OVF	20,72	0,0	0,75	0,00
OVU	319,29	0,8	0,75	191,57
PER	191,11	1,0	0,75	143,33
PHX	159,82	1,5	0,75	179,80
RHK	974,38	3,0	0,75	2.192,36
<i>Summe:</i>	<i>9.948,51</i>			<i>8.919,46</i>
WA 2				
ACL	4.753,36	1,0	0,75	3.565,02
ACL	392,86	1,0	1,00	392,86
OVF	0,77	0,0	0,75	0,00
PER	58,79	1,0	0,75	44,09
<i>Summe:</i>	<i>5.205,78</i>			<i>4.001,97</i>
WA 3				
ACL	3.000,71	1,0	0,75	2.250,53
ACL	4.545,54	1,0	1,00	4.545,54
<i>Summe:</i>	<i>7.546,25</i>			<i>6.796,07</i>
WA 4				
ACL	7.019,15	1,0	0,75	5.264,36
<i>Summe:</i>	<i>7.019,15</i>			<i>5.264,36</i>
WA 5				
ACL	11.326,44	1,0	0,75	8.494,83
OVF	10,67	0,0	0,75	0,00
PER	227,87	1,0	0,75	170,90
<i>Summe:</i>	<i>11.564,98</i>			<i>8.665,73</i>

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m ² EFÄ]
WA 6				
ACL	6.503,20	1,0	0,75	4.877,40
ACL	1.714,95	1,0	1,00	1.714,95
PER	0,81	1,0	0,75	0,61
<i>Summe:</i>	<i>8.218,96</i>			<i>6.592,96</i>
WA 7				
ACL	5.855,80	1,0	0,75	4.391,85
ACL	607,57	1,0	1,00	607,57
OVD	86,40	0,8	0,75	51,84
PER	2,18	1,0	0,75	1,64
PWX	478,05	3,0	0,75	1.075,61
RHU	126,56	3,0	0,75	284,76
<i>Summe:</i>	<i>7.156,56</i>			<i>6.413,27</i>
WA 9				
ACL	4.439,74	1,0	1,00	4.439,74
<i>Summe:</i>	<i>4.439,74</i>			<i>4.439,74</i>
WA 10				
ACL	1.815,31	1,0	1,00	1.815,31
<i>Summe:</i>	<i>1.815,31</i>			<i>1.815,31</i>
WA 11				
ACL	1.810,75	1,0	1,00	1.810,75
<i>Summe:</i>	<i>1.810,75</i>			<i>1.810,75</i>
WA 12				
ACL	2.960,47	1,0	1,00	2.960,47
<i>Summe:</i>	<i>2.960,47</i>			<i>2.960,47</i>
WA 13				
ACL	8.386,73	1,0	1,00	8.386,73
<i>Summe:</i>	<i>8.386,73</i>			<i>8.386,73</i>
WA 14				
ACL	14.758,50	1,0	1,00	14.758,50
<i>Summe:</i>	<i>14.758,50</i>			<i>14.758,50</i>
WA 15				
ACL	4.593,75	1,0	1,00	4.593,75
<i>Summe:</i>	<i>4.593,75</i>			<i>4.593,75</i>
WA 16				
ACL	6.563,46	1,0	0,75	4.922,60
ACL	811,07	1,0	1,00	811,07
PWX	94,93	3,0	0,75	213,59
<i>Summe:</i>	<i>7.469,46</i>			<i>5.947,26</i>
WA 17				

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m ² EFÄ]
ACL	4.845,70	1,0	1,00	4.845,70
<i>Summe:</i>	<i>4.845,70</i>			<i>4.845,70</i>
WA 18				
ACL	6.167,96	1,0	1,00	6.167,96
<i>Summe:</i>	<i>6.167,96</i>			<i>6.167,96</i>
WA 19				
ACL	2.109,40	1,0	0,75	1.582,05
ACL	903,82	1,0	1,00	903,82
PWX	20,16	3,0	0,75	45,36
<i>Summe:</i>	<i>3.033,38</i>			<i>2.531,23</i>
WA 20.1				
ACL	3.886,78	1,0	1,00	3.886,78
BLM	163,79	Realausgleich		0,00
BLM	640,31	Realausgleich		0,00
GMA	2.670,00	Realausgleich		0,00
GMA	366,15	Realausgleich		0,00
PWX	1,51	3,0	1,00	4,53
<i>Summe:</i>	<i>7.728,54</i>			<i>3.891,31</i>
WA 20.2				
BLM	786,27	Realausgleich		0,00
BLM	722,41	Realausgleich		0,00
GMA	1.975,00	Realausgleich		0,00
GMA	1.595,05	Realausgleich		0,00
<i>Summe:</i>	<i>5.078,73</i>			<i>0,00</i>
WA 20.3				
ACL	66,56	1,0	1,00	66,56
BLM	456,24	Realausgleich		0,00
BLM	410,48	Realausgleich		0,00
GMA	3.270,12	Realausgleich		0,00
GMA	1.558,04	Realausgleich		0,00
GMA	209,56	Realausgleich		0,00
<i>Summe:</i>	<i>5.971,00</i>			<i>66,56</i>
WA 20.4				
ACL	970,01	1,0	0,75	727,51
GMA	1.662,09	Realausgleich		0,00
GMA	1.391,90	Realausgleich		0,00
OER	377,74	1,0	0,75	283,31
OER	108,12	1,0	1,00	108,12
OVU	557,42	0,8	0,75	334,45
OVU	207,42	0,8	1,00	165,94

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m ² EFÄ]
PER	577,58	1,0	0,75	433,19
PHX	1.153,59	1,5	0,75	1.297,79
PHX	500,77	1,5	1,00	751,16
<i>Summe:</i>	<i>7.506,64</i>			<i>4.101,47</i>
WA 20.5				
ACL	7.907,33	1,0	0,75	5.930,50
ACL	343,27	1,0	1,00	343,27
GMA	938,97	Realausgleich		0,00
OVU	73,33	0,8	0,75	44,00
PHX	34,75	1,5	0,75	39,09
<i>Summe:</i>	<i>9.297,65</i>			<i>6.356,86</i>
MU 8				
ACL	494,49	1,0	0,75	370,87
ACL	3.067,47	1,0	1,00	3.067,47
<i>Summe:</i>	<i>3.561,96</i>			<i>3.438,34</i>
Gemeinbedarfsfläche				
ABO	16.161,40	1,5	0,75	18.181,58
BFX	1.507,59	3,0	0,75	3.392,08
BLM	449,96	3,0	0,75	1.012,41
BHB	128,25	Erhalt		0,00
OVF	30,52	0,0	0,75	0,00
PER	63,13	1,0	0,75	47,35
PHX	702,43	1,5	0,75	790,23
<i>Summe:</i>	<i>19.043,28</i>			<i>23.423,65</i>
Summe Baufelder	175.129,74			146.189,41
Straßenverkehrsfläche				
Deviner Weg und Gustower Weg				
Im Bestand vorhanden	10.507,18	kein Eingriff		0,00
<i>Summe:</i>	<i>10.507,18</i>			<i>0,00</i>
Planstraßen A, B und C				
ACL	2.743,56	1,0	0,75	2.057,67
ACL	10.781,06	1,0	1,00	10.781,06
OVF	0,52	0,0	0,75	0,00
PER	30,42	1,0	0,75	22,82
<i>Summe:</i>	<i>13.555,56</i>			<i>12.861,55</i>
Summe Straßenverkehrsfl.	24.062,74			12.861,55
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung				

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m ² EFÄ]
Planstraße D				
ACL	1.715,79	1,0	0,75	1.286,84
ACL	2.215,21	1,0	1,00	2.215,21
GMA	758,74	Realausgleich		0,00
GMA	9,31	Realausgleich		0,00
OVU	70,37	0,8	0,75	42,22
PER	26,32	1,0	0,75	19,74
PHX	247,02	1,5	0,75	277,90
<i>Summe:</i>	<i>5.042,76</i>			<i>3.841,91</i>
Planstraße E				
BLM	22,84	Realausgleich		0,00
BLM	112,44	Realausgleich		0,00
BLM	1,15	Realausgleich		0,00
GMA	368,26	Realausgleich		0,00
GMA	564,62	Realausgleich		0,00
GMA	9,82	Realausgleich		0,00
<i>Summe:</i>	<i>1.079,13</i>			<i>0,00</i>
Fuß- und Radwege				
ACL	268,80	1,0	0,75	201,60
ACL	330,78	1,0	1,00	330,78
BHF	5,00	Realausgleich		0,00
GMA	890,16	Realausgleich		0,00
GMA	1.086,33	Realausgleich		0,00
OVU	52,71	0,8	1,00	42,17
PHX	2,04	1,5	1,00	3,06
PWX	3,85	3,0	0,75	8,66
PWX	0,04	3,0	1,00	0,12
<i>Summe:</i>	<i>2.635,82</i>			<i>577,61</i>
Summe V.fl. bes. Zweckb.	8.757,71		4.419,52	4.457,02
Gesamtsumme	207.950,19			163.470,48

Tabelle 6: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

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

Durch das Vorhaben werden folgende Biotope beeinträchtigt:
Im Plangebiet:

- eine gesetzlich geschützte Baumhecke (BHB) am Deviner Weg (Biotope 12)
- zwei gesetzlich geschützte Feldhecken (BHF), die kleinflächig in die Grünfläche nordöstlich der Planstraße D hineinreichen (Biotope 6 und 7); diese Biotope bleiben erhalten und werden in die Grünfläche eingebunden

In der 50 m- bzw. 200 m-Wirkzone des Plangebiets:

- eine gesetzlich geschützte Baumhecke (BHB) am Deviner Weg (Biotope 12)
- zwei gesetzlich geschützte Feldhecken (BHF) nördlich des Plangebiets (Biotope 6 und 7)
- eine gesetzlich geschützte Neuanpflanzung einer Feldhecke (BHJ) nördlich des Plangebiets (Biotop 11)
- ein gesetzlich geschütztes mesophiles Laubgebüsch (BLM) nördlich des Plangebiets (Biotop 3)
- ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer (SEV) westlich des Plangebiets (Biotop 16)

Folgende Biotope werden nicht als beeinträchtigt bilanziert, da die Biotopbeeinträchtigung bereits im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 68 erfolgt ist und durch das vorliegende Vorhaben keine weitere erhebliche Abwertung zu befürchten ist⁷:

- eine gesetzlich geschützte Baumhecke (BHB) südlich des Deviner Wegs (Biotope 9 und 48)
- ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer (SEV) südlich des Deviner Wegs (Biotop 52)

Für die im 200 m-Wirkbereich befindlichen gesetzlich geschützten Küstenbiotope – KKI/WXS (Biotope 15 und 49), KSE (Biotop 14) und KVR/KSE (Biotop 50) – sowie für den Strelasund (NI, Biotop 51) wird ebenfalls keine erhebliche Biotopbeeinträchtigung bilanziert, da sich das B-Plangebiet in die Wirkkulisse der vorhandenen Siedlungsflächen einfügt und außerdem durch den Küstenschutzwald eine Abschirmung zum Plangebiet vorliegt.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen).

Biototyp	Nummer	Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Biotopbeeinträchtigungen im Plangebiet					
BHB	12	129,03	6,0	0,5	387,09
BHF	6	1,78	6,0	0,5	5,34
BHF	7	46,70	6,0	0,5	140,10
Biotopbeeinträchtigungen in der 50 m- bzw. 200 m-Wirkzone					
BHB	9	485,55	keine weitere erhebliche Beeinträchtigung *		0,00
BHB	48	2.217,76	keine weitere erhebliche Beeinträchtigung *		0,00
BHB	12	191,37	6,0	0,5	574,11
BHF	6	395,84	6,0	0,5	1.187,52

⁷ Wäre für die Bebauungen nördlich und südlich des Deviner Wegs ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt worden, wären die Biotope auch nur einmal bilanziert worden. Der geringe Zeitversatz der B-Planverfahren Nr. 68 und Nr. 71 ist als unerheblich zu bewerten (kein eingriffsrelevanter Wertzuwachs der Biotope).

BHF	7	566,72	6,0	0,5	1.700,16
BHJ	11	460,46	6,0	0,5	1.381,38
BLM/RHK/RHU	3	106,28	3,0	0,5	159,42
SEV/VRP/SET/VSX	16	600,44	3,0	0,5	900,66
SEV/VRP/SET/VSX	52	1.300,66	keine weitere erhebliche Beeinträchtigung *		0,00
KKI/WXS	15, 49	12.081,57	keine erhebliche Beeinträchtigung, Lückenbebauung im Stadtgebiet und Abschirmung durch den Küstenschutzwald und durch den Höhenunterschied zum B-Plangebiet		0,00
KSE	14	369,45			0,00
KVR/KSE	50	19.652,00			0,00
NI	51	54.024,60			0,00
Summe					6.435,78

Tabelle 7: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

* Biotopbeeinträchtigung bereits bilanziert im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 68

4.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Die zulässige Neuversiegelung für die Bauflächen ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche (GRZ) sowie aus der Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ gem. § 19 Absatz 4 BauNVO um 50 % für Nebenanlagen. Im vorliegenden B-Plangebiet ist diese Überschreitung zulässig für die Wohngebiete. Für die Gemeinbedarfsfläche ist keine GRZ festgesetzt. In Anlehnung auf die Begrenzung des Höchstmaßes der GRZ auf 0,8 gem. § 19 Absatz 4 BauNVO erfolgt die Bilanzierung der zulässigen Neuversiegelung auf der Grundlage einer GRZ von 0,8.

Bei den Verkehrsflächen wird die gesamte Fläche abzüglich der festgesetzten Baumpflanzungen (12 m² je Baumpflanzung) als zulässige Neuversiegelung bilanziert. Baumpflanzungen sind an den Planstraßen A, B und C vorgesehen (100 St.). Die Verkehrsflächen des Deviner und Gustower Wegs werden nicht als Versiegelung bilanziert, da diese Straßen schon im Bestand versiegelt sind.

Innerhalb der Grünfläche zwischen der Pflanzfläche 1 und der Planstraße D wird der zulässige Weg als Teilversiegelung bilanziert (Breite 4 m, Länge geschätzt 175 m).

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

	Fläche gesamt in m ²	GRZ	Überschrei- tung der GRZ um 50%	zulässige Versiegelung insgesamt [m ²]	bereits versiegelte Fläche im Bestand [m ²]	bilanzwirksame Neuversiege- lung [m ²]	Zuschlag Versiegelung	Eingriffs- flächen- äquivalent [m ² EFÄ]
Baufelder								
WA 1	9.948,51	0,35	zulässig	5.222,97	20,72	5.202,25	0,5	2.601,12
WA 2	5.205,78	0,4	zulässig	3.123,47	0,77	3.122,70	0,5	1.561,35
WA 3	7.546,25	0,35	zulässig	3.961,78	0,00	3.961,78	0,5	1.980,89
WA 4	7.019,15	0,4	zulässig	4.211,49	0,00	4.211,49	0,5	2.105,75
WA 5	11.564,98	0,4	zulässig	6.938,99	10,67	6.928,32	0,5	3.464,16
WA 6	8.218,96	0,4	zulässig	4.931,38	0,00	4.931,38	0,5	2.465,69
WA 7	7.156,56	0,4	zulässig	4.293,94	0,00	4.293,94	0,5	2.146,97
WA 9	4.439,74	0,5	zulässig	3.329,81	0,00	3.329,81	0,5	1.664,90
WA 10	1.815,31	0,3	zulässig	816,89	0,00	816,89	0,5	408,44
WA 11	1.810,75	0,35	zulässig	950,64	0,00	950,64	0,5	475,32
WA 12	2.960,47	0,35	zulässig	1.554,25	0,00	1.554,25	0,5	777,12
WA 13	8.386,73	0,35	zulässig	4.403,03	0,00	4.403,03	0,5	2.201,52
WA 14	14.758,50	0,3	zulässig	6.641,33	0,00	6.641,33	0,5	3.320,66
WA 15	4.593,75	0,35	zulässig	2.411,72	0,00	2.411,72	0,5	1.205,86
WA 16	7.469,46	0,3	zulässig	3.361,26	0,00	3.361,26	0,5	1.680,63
WA 17	4.845,70	0,3	zulässig	2.180,57	0,00	2.180,57	0,5	1.090,28
WA 18	6.167,96	0,35	zulässig	3.238,18	0,00	3.238,18	0,5	1.619,09
WA 19	3.033,38	0,3	zulässig	1.365,02	0,00	1.365,02	0,5	682,51
WA 20.1	7.728,54	0,3	zulässig	3.477,84	0,00	3.477,84	0,5	1.738,92
WA 20.2	5.078,73	0,3	zulässig	2.285,43	0,00	2.285,43	0,5	1.142,71
WA 20.3	5.971,00	0,3	zulässig	2.686,95	0,00	2.686,95	0,5	1.343,48
WA 20.4	7.506,64	0,3	zulässig	3.377,99	0,00	3.377,99	0,5	1.688,99
WA 20.5	9.297,65	0,3	zulässig	4.183,94	0,00	4.183,94	0,5	2.091,97

	Fläche gesamt in m²	GRZ	Überschrei- tung der GRZ um 50%	zulässige Versiegelung insgesamt [m²]	bereits versiegelte Fläche im Bestand [m²]	bilanzwirksame Neuversiege- lung [m²]	Zuschlag Versiegelung	Eingriffs- flächen- äquivalent [m² EFÄ]
MU 8	3.561,96	0,4	nicht zul.	1.424,78	0,00	1.424,78	0,5	712,39
Gemeinbedarfsfläche	19.043,28	0,8	nicht zul.	15.234,62	30,52	15.204,10	0,5	7.602,05
<i>Zwischensumme</i>	<i>175.129,74</i>			<i>95.608,25</i>	<i>62,68</i>	<i>95.545,57</i>		<i>47.772,77</i>
Verkehrsflächen								
Deviner Weg und Gus- tower Weg	10.507,18	-	-	Straßen im Bestand, keine Neuversiegelung				0,00
Planstraßen A, B und C	13.555,56	-	-	12.355,56	0,52	12.355,04	0,5	6.177,52
Planstraße D	5.042,76	-	-	5.042,76	0,00	5.042,76	0,5	2.521,38
Planstraße E	1.079,13	-	-	1.079,13	0,00	1.079,13	0,5	539,57
Fuß- und Radwege	2.635,82	-	-	2.635,82	0,00	2.635,82	0,5	1.317,91
<i>Zwischensumme</i>	<i>32.820,45</i>	-	-	<i>21.113,27</i>	<i>0,52</i>	<i>21.112,75</i>		<i>10.556,38</i>
Grünflächen								
	25.211,23			700,00	0,00	700,00	0,2	140,00
Summe:	233.161,42			117.421,52	63,20	117.358,32		58.469,15

Tabelle 8: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Versiegelung

Anmerkungen:

- Gemeinbedarfsfläche: keine GRZ festgesetzt, Bilanzierung GRZ 0,8 (in Bezug auf Begrenzung des Höchstmaßes der GRZ auf 0,8 gem. § 19 Absatz 4 BauNVO)
- Planstraßen A, B und C: zulässige Neuversiegelung: Verkehrsfläche abzgl. 100 Baumstandorte à 12 m²
- Grünflächen: Anlage eines 4,00 m breiten Wegs zulässig, Länge: 175 m (Annahme)

4.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die nachfolgende Tabelle enthält die Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Tabelle 9: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalente	EFÄ
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	163.470,48
Biotopbeeinträchtigung	6.435,78
Versiegelung und Überbauung	58.469,15
Summe Bedarf	228.375,41

4.1.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 wird eine Ausgleichsfläche zum Neubau der B 96n, zweite Strelasundquerung, anteilig überplant. Betroffen ist die Teilfläche auf dem Flurstück 36/7. Mit der anteiligen Überplanung der Ausgleichsfläche gehen auch jeweils ein Brutrevier von Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Grauammer und Neuntöter verloren.

Da die Funktionalität des Ausgleichs auf dem Flurstück 36/7 nicht mehr gegeben ist, ist der gesamte Teil der Ausgleichsfläche, der sich auf dem Flurstück 36/7 befindet, im Verhältnis 1:1 auf einem anderen Standort zu ersetzen.

Dieser Standort muss auch geeignet sein, um dort jeweils ein neues Brutrevier von Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Grauammer und Neuntöter entwickeln zu können.

Darüber hinaus besteht ein additiver Kompensationsbedarf im Hinblick auf die Überplanung von zwei Brutrevieren der Feldlerche.

Bezüglich der Waldeidechse kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des B-Plangebiets im Bereich der Grünflächen geeignete Lebensräume verbleiben.

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

Im Plangebiet sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen geplant:

- Anlage der Grünfläche G 1 (Lage zwischen der Anpflanzfläche AF 1 und der Planstraße D): „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“ (Maßnahmentyp 2.31 der HzE), als Ausgleich werden die im Bereich der Grünfläche befindlichen Ackerflächen bilanziert (der Standort des Seezeichens wird ausgespart), die Grünfläche ist als Auskragung Bestandteil des Biotopverbunds an der Küste des Strelasunds
- Anlage der Grünfläche G 2 (Lage nordöstlich der Planstraße D): „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“ (Maßnahmentyp 2.31 der HzE), nach Verlegung der hier befindlichen Ausgleichsfläche (siehe Kap.4.3) ist diese Fläche mit den angelegten Biotopstrukturen an diesem Standort planungsrechtlich als nicht mehr existent zu werten, so dass die gesamte Grünfläche G 2 als Ausgleichsmaßnahme für das vorliegende B-Planvorhaben bilanziert werden kann
- Anpflanzflächen 1, 2 und 3: „Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken“ (Maßnahmentyp 6.31 der HzE); die HzE geben eine Mindestflächengröße von 1.000 m² vor; es werden jedoch

nur Flächengrößen von 745 m², 942 m² und 893 m² erreicht; durch Einbindung in angrenzende Grünflächen wird jedoch eine Pufferung erreicht, die den Maßnahmenerfolg trotz Unterschreitung der Mindestflächengröße erwarten lässt

- Anpflanzung von 100 Alleebäumen an den Planstraßen A, B und C (Maßnahmentyp 6.21 der HzE); Pflanzung von Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, davon Anrechnung von 12 Pflanzungen als Ersatz für geplante Alleebaumfällungen (siehe Kap. 4.5) und 88 Pflanzungen als Ausgleich für Eingriffe in die Biotopfunktion, die HzE geben ein Stammumfang von mind. 16/18 cm vor, der gewählte Stammumfang der Pflanzware von 14/16 cm begründet sich in einem besseren Anwuchserfolg im Vergleich zu stärkeren Hochstämmen

Die geplanten Maßnahmen befinden sich im Wirkungsbereich der geplanten Bauungen und Verkehrsflächen. Es wird einheitlich ein Lagefaktor von 0,5 in Ansatz gebracht.

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

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Ausgleichsflächen im Plangebiet				
Anlage der Grünfläche G 1 (Lage zwischen der Anpflanzfläche AF 1 und der Planstraße D); Maßnahmentyp 2.31 "Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese" (Anrechnung nur der Teilfläche mit Acker im Bestand)	9.558,81	3,0	0,5	14.338,22
Anlage der Grünfläche G 2 (Lage nordöstlich der Planstraße D), Maßnahmentyp 2.31 "Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese"	12.840,58	3,0	0,5	1.937,06
Anpflanzfläche 1 Maßnahmentyp 6.31 "Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken", Acker im Bestand	744,95	1,0	0,5	372,48
Anpflanzflächen 2 und 3 Maßnahmentyp 6.31 "Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken", Grünland und kleinflächig Laubgebüsch im Bestand	1.832,71	1,0	0,5	916,36

Laubbaumpflanzungen an den Planstraßen A, B und C, StU 14-16 cm				
Maßnahmentyp 6.21 "Anlage von Alleen oder Baumreihen", 100 St., abzgl. 12 St., die als Ersatz für Alleebaumfällungen angerechnet werden, Flächenäquivalent 25 m ² je Pflanzung (25 m ² x 88 Pflanzungen = 2.200 m ²)	2.200,00	2,0	0,5	2.200,00
Gesamt	15.627,84			19.764,12

Tabelle 10: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über die Maßnahmen der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“, voraussichtlich Teilmaßnahme „Naturwald am Deviner See“ gedeckt (siehe nachfolgende Ausführungen).

Maßnahme „Naturwald am Deviner See“

Die Maßnahme „Naturwald am Deviner See“ (siehe Abbildung 13) 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 Maßnahme befindet sich im Anhang.



Abbildung 13: Lage der Maßnahme „Naturwald am Deviner See“



Abbildung 18: Ausgrenzung der Maßnahme „Naturwald am Deviner See“

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
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
Gesamt	166.774			345.981

Tabelle 11: Externe Maßnahme Deviner See Ausgleichsbilanzierung

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

Von den 345.981 m² KFÄ der Maßnahme WD 3 wurden bisher 79.713 m² KFÄ anderen B-Plänen zugeordnet. Dem vorliegenden B-Plan werden 191.287,48 m² KFÄ zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Gesamtbilanzierung.

Bilanz B-Plan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg"	
Eingriffsflächenäquivalente	EFÄ
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	163.470,48
Biotopbeeinträchtigung	6.435,78
Versiegelung und Überbauung	58.469,15
Summe Bedarf	228.375,41
Kompensationsflächenäquivalente	KFÄ
Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet	37.087,93
Maßnahme "Naturwald am Deviner See"	191.287,48
Summe Planung	228.375,41
Kompensationsquote	100,00%

Tabelle 16: Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)

Mit den o.g. Maßnahmen und der im nachfolgenden Kap.4.3 bzw. in Kap. 2.3.3) genannten Maßnahmen wird der Biotopausgleich vollständig erreicht.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit bzgl. der Beeinträchtigung von zwei Brutrevieren der Feldlerche. Hierzu erfolgen im weiteren Verfahren Untersuchungen und Abstimmungen. Die Klärung erfolgt zur Entwurfsbeteiligung.

4.3 Eingriffe in naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Der Ersatz für die überplanten Ausgleichsflächen zum Neubau der zweiten Strelasundquerung im Plangebiet auf dem Flurstück 36/7 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof (Umfang 36.619 m²) erfolgt als Realausgleich in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, Flurstücke 87, 88, 89 und 90, im Verhältnis 1:1 (siehe Ausführungen in Kap. 2.3.3). Auf dieser Fläche werden die überplanten Biotopstrukturen wiederhergestellt (Anlage von Grünland, Pflanzung von Laubgebüsch und Einzelbäumen).

Die Ersatzfläche in der Gemarkung Voigdehagen ist auch geeignet, um jeweils ein Brutrevier von Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Graumammer und Neuntöter zu kompensieren. Die Begründung erfolgt im Artenschutzfachbeitrag, der im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet wird.

4.4 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Auf der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets werden sieben jüngere Einzelbäume gefällt. Es handelt sich dabei um Bäume mit Ausgleichsfunktionen zum Neubau der zweiten Strelasundquerung.

Um die ursprünglichen Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten, erfolgen für diese sieben Bäume sowie für die drei Bäume im Bereich der Pflanzfläche 3 zehn Ersatzpflanzungen auf der Ersatz-Ausgleichsfläche in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, Flurstücke 87, 88, 89 und 90 (vier Rotbuchen, ein Walnussbaum und fünf Winterlinden; Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 14/16 cm, 3xv, DB).

Ein Kompensationsbedarf nach Baumschutzkompensationserlass M-V besteht nicht, da die Bäume einen Stammumfang von < 50 cm aufweisen.

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

Nr.	Baumart	Stammumfang (cm)	Schutzstatus	Kompensation Ausgleichsfunktion	Umfang Ersatzpflanzungen
Baumfällung					
5	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	24	-	1:1	1
6	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	22	-	1:1	1
7	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	28	-	1:1	1
8	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	22	-	1:1	1
9	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	27	-	1:1	1
10	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	34	-	1:1	1
11	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	28	-	1:1	1
Beeinträchtigung durch Integration in eine geschlossene Pflanzung					
12	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	30	-	1:1	1
13	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	30	-	1:1	1
14	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	30	-	1:1	1
	Summe				10

Tabelle 17: Ableitung des Kompensationsbedarfs für die Fällung von Einzelbäumen

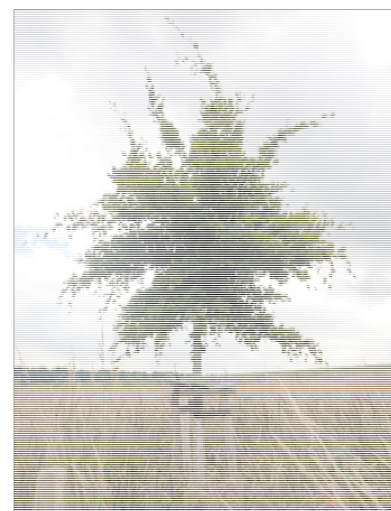
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zur Fällung vorgesehenen Einzelbäume (*Baumnummern siehe Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan*).



Baum Nr. 5



Baum Nr. 6



Baum Nr. 7



Baum Nr. 8



Baum Nr. 9



Baum Nr. 10



Baum Nr. 11

Beeinträchtigte Bäume (Einbindung in Pflanzfläche 3):



Baum Nr. 12



Baum Nr. 13



Baum Nr. 14

4.5 Eingriffe in geschützte Alleen

Für die Anbindung der Planstraßen A und C an den Deviner Weg sind voraussichtlich insgesamt vier Alleebaumfällungen erforderlich.

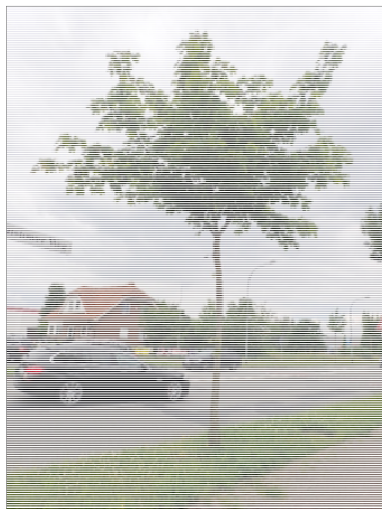
Die Kompensation erfolgt gemäß Alleenerlass M-V im Verhältnis 1:3. Für die vier Alleebaumfällungen sind somit zwölf Ersatzpflanzungen von Alleebäumen vorzunehmen. Diese zwölf Ersatzpflanzungen erfolgen im Plangebiet an den Planstraßen A, B und C.

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

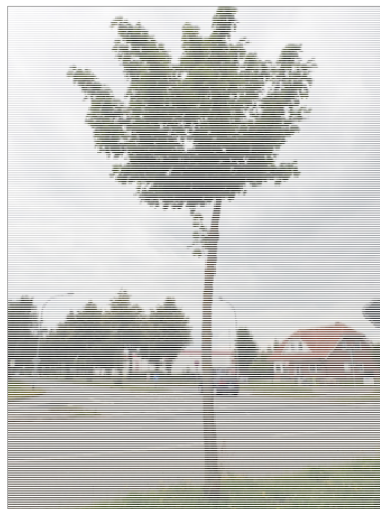
Nr.	Baumart	Stammumfang (cm)	Schutzstatus	Kompensationsverhältnis	Umfang Ersatzpflanzungen
1	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	35	§ 19	1:3	3 St.
2	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	45	§ 19	1:3	3 St.
3	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	90	§ 19	1:3	3 St.
4	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	50	§ 19	1:3	3 St.
	Summe				12 St.

Tabelle 12: Ableitung des Kompensationsbedarfs für die Fällung von Alleebäumen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die vier zur Fällung vorgesehenen Bäume am Deviner Weg.



Baum Nr. 1



Baum Nr. 2



Baum Nr. 3



Baum Nr. 4

4.6 Eingriffe in geschützte Biotope

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden zwei gesetzlich geschützte Feldgehölze (BFX, Biotop 4 und 5) beseitigt (Umfang rd. 1.610 m²). Das Biotop 12 (BHB) bleibt erhalten.

Darüber hinaus werden im Bereich der Baufelder WA 20.1, 20.2 und 20.3 und im Bereich der Planstraße E drei gesetzlich geschützte mesophile Laubgebüsche (BLM, Biotop 3) mit Ausgleichsfunktion zum Neubau der zweiten Strelasundquerung beseitigt (Umfang rd. 3.725 m²).

Um die ursprüngliche Ausgleichsfunktion der Laubgebüsche zu gewährleisten, werden auf der Ersatz-Ausgleichsfläche in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, Flurstücke 87, 88, 89 und 90 drei mesophile Laubgebüsche mit einem Umfang von 3.725 m² gepflanzt.

Der vorhabenbedingte Biotopausgleich für die Beseitigung der zwei Feldgehölze erfolgt ebenfalls auf der Ersatz-Ausgleichsfläche in der Gemarkung Voigdehagen (Umfang 1.610 m²).

5 Zusätzliche Angaben

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

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

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Mensch, menschliche Gesundheit wurden neben einer Auswertung vorhandener Daten auch Kartierungen und Geländebegehungen durchgeführt. Kartiert wurden Biotop sowie die Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien. Bezüglich der angewandten Kartierungsmethoden wird auf die Ausführungen in den Kartierungsberichten verwiesen (siehe Anhang 1 und 2).

Schwierigkeiten traten lediglich bei der Amphibienkartierung auf, da zwei Gewässer nicht zugänglich waren. Das mögliche Amphibienvorkommen wurde hier in einem Worst-Case-Ansatz aufgrund der vorgefunden Biotopstrukturen und von Sicht- und Hörnachweise abgeschätzt.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Die Maßnahmen zum Monitoring werden im weiteren B-Planverfahren ermittelt.

6 Quellenverzeichnis

6.1 Rechtsgrundlagen

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

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

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und 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). Zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383)

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

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

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

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

6.2 Fachgrundlagen

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

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

Hansestadt Stralsund (1996) Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2024



Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

ANLAGEN

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Biotoptypenkartierung , 28.6.2024,
Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckman-Str. 10, 18055 Rostock, www.bstf.de |
| Anlage 2 | Faunistischer Kartierbericht Brutvögel, Reptilien und Amphibien , 25.4.2024
Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckman-Str. 10, 18055 Rostock, www.bstf.de |
| Anlage 3 | Bestands-, Maßnahmen- und Konfliktplan , 27.6.2024
UmweltPlan GmbH Stralsund, Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund, www.umweltplan.de |
| Anlage 4 | Maßnahmenbeschreibung „Erholungslandschaft Devin, Naturwald am Deviner See“ , März 2024
Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege |