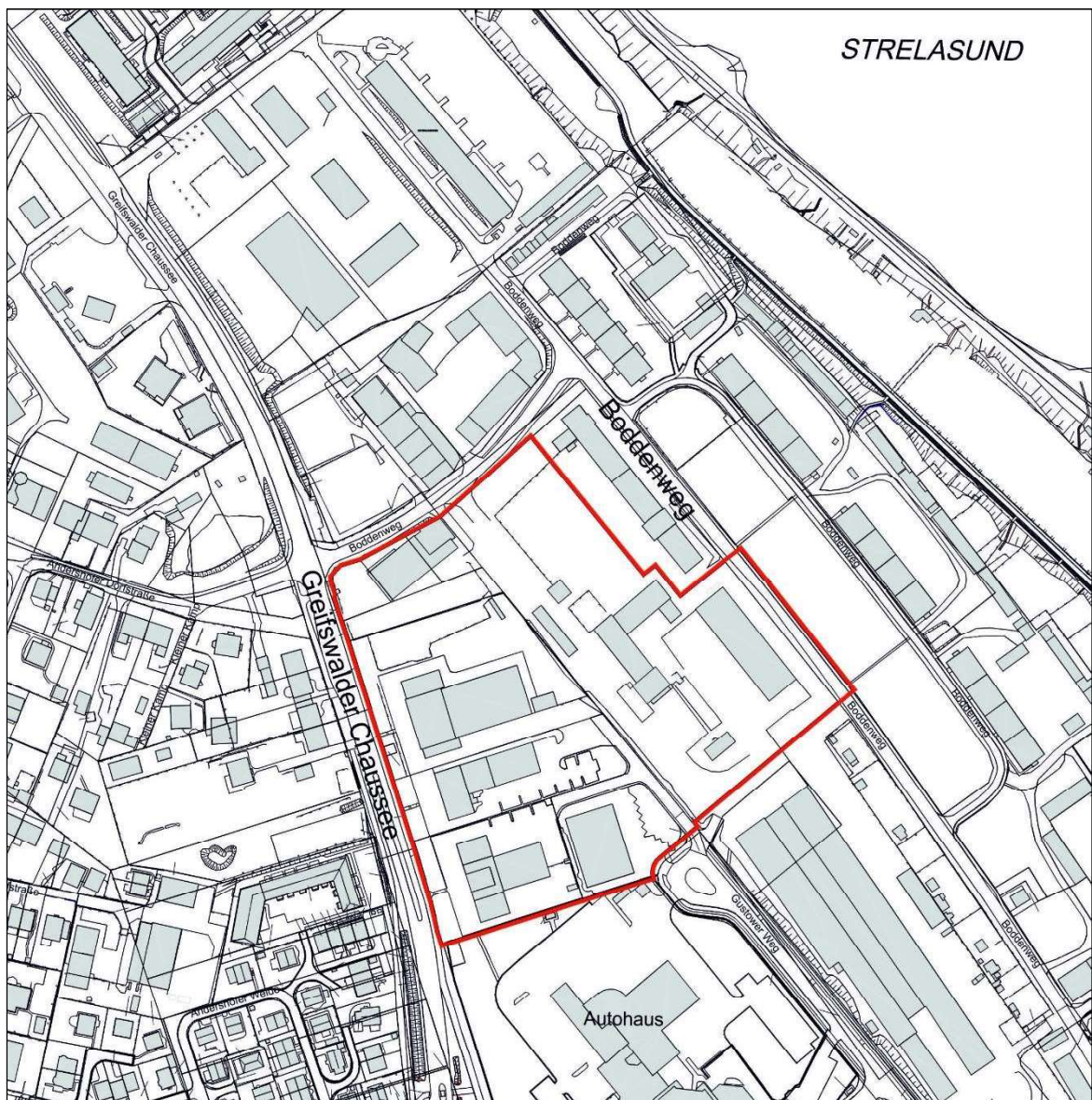


Bebauungsplan Nr. 75 "Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee"

Begründung zum Vorentwurf

Stand Oktober 2024



Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Verfahren	4
1.4	Plangrundlage.....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)	4
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	5
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes	6
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan Andershof	6
2.5	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	9
3	Städtebauliche Ausgangssituation	10
3.1	Umgebung des Plangebietes	10
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
3.4	Erschließung	12
3.5	Soziale Infrastruktur	12
3.6	Natur und Landschaft.....	12
3.7	Immissionen.....	13
3.8	Baugrund, Altlasten und Kampfmittelbelastung	13
4	Inhalt des Planes	14
4.1	Städtebauliches Konzept.....	14
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4	Immissionsschutz.....	18
4.5	Grünordnung.....	20
4.6	Örtliche Bauvorschriften	21
4.7	Erschließung	21
4.7.1	Verkehrliche Erschließung	21
4.7.2	Ver- und Entsorgung	22
4.8	Nachrichtliche Übernahmen	23
4.8.1	Trinkwasserschutzzone.....	23
4.9	Hinweise	24
4.9.1	Bodendenkmale	24
4.9.2	Bodenschutz und Kampfmittelbelastung	24
4.9.3	Wasserabfluss.....	24
4.9.4	Artenschutz	24
4.9.5	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten	24
4.9.6	Zollrechtlicher Hinweis	25
4.9.7	DIN-Vorschriften.....	25
4.9.8	Plangrundlage.....	25

4.10	Städtebauliche Vergleichswerte	25
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
5.1	Zusammenfassung	25
5.2	Private Belange	26
5.3	Umweltrelevante Belange	26
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts	27
5.3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	38
5.3.3	Biotopschutz	38
5.3.4	Baum- und Alleenschutz	38
5.3.5	Artenschutz	41
5.4	Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe	41
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	41
7	Verfahrensablauf	41
8	Quellenverzeichnis	42
8.1	Rechtsgrundlagen	42
8.2	Fachgrundlagen	42
8.3	Gutachten	43
Anlage	Vorprüfung des Einzelfalls	43

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ beschlossen.

Seit 2010 verzeichnet die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und lt. Prognose der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken. So wuchs die Bevölkerung von 57.357 (Stand 31.12.2012) auf 59.363 (Stand 31.12.2022). Mit der 3. Fortschreibung des ISEK, die bis 2035 eine Bevölkerungszunahme auf rd. 63.400 Einwohner prognostiziert und daraus einen weiteren Neubaubedarf von ca. 3.500 Wohnungen bis 2035 ableitet, wird die vorgenannte bisherige Zielstellung zur Wohnungsbauentwicklung im Stadtgebiet nachdrücklich bestätigt und in ihrer Dringlichkeit gestärkt. Deshalb erfordert die Umsetzung eine intensivierte und weiterhin kontinuierliche Wohnraumentwicklung in den verschiedenen Segmenten.

Etwa die Hälfte des Plangebiets stellt im Bereich des Boddenweges mit einer Gewerbebrache ein innerstädtisches Flächenpotential mit Eignung für verdichteten Geschosswohnungsbau dar. Der Teilbereich des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) ist von Leerstand und brachgefallenen Freiflächen geprägt und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar, der belastend für die Umgebung wirkt. Für den Bereich beantragte die Eigentümerin des Flurstückes 2/6 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine im Vorfeld mit der Stadt abgestimmte Entwicklung. Südöstlich grenzt der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ an, mit dem bereits der angrenzende Abschnitt der Gewerbebrache mit einer ähnlichen Bebauungstypologie entwickelt wird.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets stellt sich als gewachsenes Gewerbegebiet da, dessen heutige Bebauung im Wesentlichen in einer Zeit entstand, als die Greifswalder Chaussee als Bundesstraße überörtliche Funktion und ein entsprechend starkes Verkehrsaufkommen hatte. Angesichts der heute stark reduzierten Verkehrsbelastung kann hier in Zukunft eine funktional gemischte Nutzung entstehen, indem die gewerblichen Nutzungen mit Wohnen und weiteren Dienstleistungen nachverdichtet werden. Die Eigentümer werden in die Konzeptüberlegungen zum Bebauungsplan einbezogen, da davon auszugehen ist, dass auch sie an der Möglichkeit einer über das enge Einfügegebot des § 34 BauGB hinausgehenden Entwicklung auf ihren Grundstücken interessiert sind. Durch die Mehrgeschossigkeit wird mit der Zeit eine straßenbegleitende Raumkante entstehen, die dem heutigen Charakter der Straße als innerstädtische Haupteerschließungsstraße entspricht.

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof gelegene ca. 3,84 ha große Plangebiet wird im Norden und Osten durch den Boddenweg und im Westen durch die Greifswalder Chaussee begrenzt. Südöstlich grenzt unmittelbar das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ an.

Im Geltungsbereich befinden sich ganz oder anteilig folgende Flurstücke:

1/5, 1/6, 1/37, 1/59, 2/6, 4/6, 5/6, 5/17, 5/19, 5/21, 5/23, 5/24 und 5/27 der Flur 2, Gemarkung Andershof.

Die Eigentümerin des flächenmäßig größten Flurstückes am Boddenweg (Flurstück 2/6) wird für diesen Bereich die Rolle des Erschließungsträgers übernehmen. Die Flurstücke entlang der Greifswalder Chaussee sind überwiegend im privaten Eigentum.

1.3 Verfahren

Da das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird ca. 24.000 m² betragen, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB durchzuführen war, welche in der Anlage dokumentiert ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt die Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Der Bebauungsplan überplant eine baulich vorgeprägte, allseitig vom Siedlungsbereich umschlossene Fläche und dient der Innenentwicklung über Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom Juni 2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

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

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

Ziel 4.1 (5)

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Er ist allseitig von Bebauung und dreiseitig von Straßen umgeben und damit in die umgebende Siedlungsstruktur eingebettet. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

Grundsatz 4.1 (7)

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

Das Gebiet ist zu einem großen Teil von Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt. Mit der Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes durch Nachverdichtung wird dem Grundsatz entsprochen.

Ziel 4.2 (1)

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

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

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

Ziel 4.1 (3)

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

Die Hansestadt Stralsund stellt als Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten, die insbesondere dem Wohnen dienen, wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Nordöstlich des Boddenwegs schließen sich Wohnbauflächen an.

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



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

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

Das geplante allgemeine Wohngebiet sowie die urbanen Gebiete leiten sich aus der Bauflächendarstellung des Landschaftsplanes ab.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Andershof

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

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

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

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

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

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

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

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



Abbildung 2: Rahmenplan Andershof - Maßnahmen

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

Maßnahme 1 - Innenentwicklung LIW-Fläche:

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

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

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

Maßnahme 8 - Ausbau Radanbindung Andershof:

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

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

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

Die kompakte und gemischte Stadt trägt wesentlich zur Vermeidung und Verringerung des motorisierten Individualverkehrs bei. Innerhalb des fußläufig erreichbaren Umfelds um die Wohnung soll sowohl der Zentrumsbereich (Nahversorgung) als auch die offene Landschaft (Erholungs- und Bewegungsraum) erreichbar sein. Die funktionale Aufwertung des Nahbereichs entspricht damit nicht nur den Anforderungen des Klimaschutzes (CO₂-Vermeidung), sondern auch der Umweltgerechtigkeit, da sie dem nicht-motorisierten Teil der Bevölkerung adäquate Teilhabe an öffentlichen Angeboten eröffnet.

2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benennt.

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

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

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

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan, vor allem für den zu entwickelnden Bereich entlang des Boddenweges, wie folgt Berücksichtigung:

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für die Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan nicht vor.
- Das Plangebiet liegt in geringer Entfernung zur Buslinie 3 in Richtung Hauptbahnhof und Altstadt bzw. nach Devin (Haltestellen „Boddenweg“, „Memo Clinic“, „Andershof“ und „Deviner Weg“ in Entfernungen zwischen ca. 100 m und 500 m). Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.
- In unmittelbarer räumlicher Nähe liegen verschiedene Nahversorger, was ebenfalls zu einer Vermeidung von motorisierten Individualverkehren beiträgt.
- Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Entwicklung des Stadtgebietes Süd für den Bereich der technischen Infrastruktur der Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung unter Einsatz regional erzeugter regenerativer Energien angestrebt. Der Aufbau eines neuen Fernwärmenetzes für den zentralen Bereich des Stadtteils wird im aktuell bearbeiteten Wärmeplan untersucht und festgelegt.

Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit dem Bebauungsplan Nr. 75 in folgenden Festsetzungen zum Tragen, die vor allem den zu entwickelnden Bereich entlang des Boddenweges betreffen:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), Kap. 4.2
Regelung des Verhältnisses zwischen bebauter Fläche und Freifläche; angemessene bauliche Dichte bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung; Sicherung und Erhöhung von Grünflächenanteilen und damit einhergehend Verbesserung der Regenwasserversickerung, Verbesserung des Kleinklimas sowie Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch Sicherung zusammenhängender Freibereiche.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kap. 4.5
Neuanpflanzung von Gehölzen zur Verbesserung des Kleinklimas, Bindung und Abbau von Kohlendioxid (CO₂), Erhöhung des Grünanteils zum Zweck des Temperatenausgleiches, der Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Nordöstlich vom Plangebiet gelegen befindet sich ein gewachsenes Wohngebiet, das aus Mehrfamilienhäusern besteht. Das Wohngebiet wurde in der jüngeren Vergangenheit vor allem durch die Umsetzung des südöstlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ gestärkt. Südlich grenzt der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ an.

Ansonsten wird die Umgebung geprägt durch großflächigen Einzelhandel sowie gewerbliche Nutzungen. Zwischen Gustower Weg und Greifswalder Chaussee wurde in den 90er Jahren ein Gebäudekomplex mit Nahversorgungsangeboten (Aldi Nord, EDEKA, dm Drogerie-Markt und weiteren kleineren Läden und Dienstleistern) ergänzt um nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbeleinzelhandel und Baumarkt sowie einem Autohaus.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im östlichen Teil entlang des Boddenweges von Leerstand und brachgefallenen Gewerbegebäuden mit vollversiegelten Hof- und Verkehrsflächen geprägt und stellt damit einen städtebaulichen Missstand dar. Es handelt sich um den nördlichen Teil des ehemaligen Geländes des Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW), welches sich im Geltungsbereich des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen B-Plans 24 fortsetzt. Die Fläche wurde als Werkstattfläche für Reparatur und Wartung landwirtschaftlicher Geräte einschließlich der dazugehörigen Lagerung von Ersatz- und Betriebsstoffen sowie zur Berufsausbildung genutzt.

Im westlichen Abschnitt des Plangebiets entlang der Greifswalder Chaussee haben sich in den vergangenen Jahren folgende Gewerbenutzungen angesiedelt:

- Boddenweg Nr. 1: Mordhorst & Bockendhal - technischer Groß- und Einzelhandel
- Gustower Weg Nr. 11: Manolis Eis - Speiseeisproduktion; ATEK-Carparts - u.a. Groß- und Einzelhandel Autoteile; Suck - Handel und Dienstleistungen Haustechnik; Teske/Rasser - Kosmetikstudio
- Gustower Weg Nr. 13: Autohaus Dello (ehem. Autohaus Eggert)
- Gustower Weg Nr. 17: Autohaus Hansa Nord (ehem. Autohaus Eggert)
- Gustower Weg Nr. 15: Planungsbüro Wohlatz; Thurm & Leesch Kampfkunst; Blank - Lackierarbeiten



Abbildung 3: Plangebiet 1991 und 2022

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Nutzung der noch vorhandenen baulichen Strukturen im östlichen Bereich des Plangebietes entlang des Boddenweges ist schon seit Jahren erloschen, so dass es sich um eine aufgelassene Gewerbebrache handelt. Der westliche Bereich des Plangebietes entlang der Greifswalder Chaussee mit seiner gewerblichen Nutzung und der nordöstliche Bereich sind dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzurechnen.



3.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an den öffentlichen Straßen Boddenweg und Greifswalder Chaussee, über die die Grundstücke erschlossen sind. Der Boddenweg wird überwiegend vom Anliegerverkehr genutzt.

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

3.5 Soziale Infrastruktur

Das soziale Angebot beschränkt sich bisher auf die Kindertagesstätte „Am Bodden“ und die Grundschule „Andershof“. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich der Greifswalder Chaussee, Andershof“ im Oktober 2021 wurde die Voraussetzung für die Realisierung einer weiteren Kita im Stadtteil Andershof geschaffen, mit dessen Bau noch im Jahr 2024 begonnen werden soll.

Mittelfristig plant die Hansestadt Stralsund als Ersatz der sanierungsbedürftigen Grundschule Andershof einen Neubau am Standort Deviner Weg südlich des Baumarkts.

3.6 Natur und Landschaft

Natur und Landschaft im Plangebiet sind durch die langjährige Siedlungsnutzung geprägt. Im östlichen Bereich sind aus der früheren gewerblichen Nutzung des Areals noch heute die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) vorhanden. Einzelne schon beräumte Brachflächen befinden sich in unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Die Vegetation besteht hier aus ungefährdeten standorttypischen und allgemein verbreiteten ruderalen Arten der ruderalen Staudenfluren und Kriechrasen. Weiterhin sind Siedlungsgebüsch aus heimischen und aus nichtheimischen Baumarten sowie jüngere und einige wenige ältere Einzelbäume (u. a. Birken, Lärchen, Weiden, Hybrid-Pappeln) vorzufinden.

Der westliche Teil des Plangebiets, der bereits Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB ist (vgl. Abbildung 4 in Kap. 3.3), wird überwiegend durch versiegelte Flächen und Bestandsgebäude geprägt. Vegetation ist hier nur in Form von einzelnen kleinen Siedlungsgebüsch, Einzelbäumen und randlichem Zierrasen vorhanden.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht ausgewiesen. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Einige ältere Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Gehölze, oberirdische Gebäude und Gebäudereste, teils großflächig unterkellert) ist das Plangebiet ein Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Daher wurden in den Jahren 2021/2022 faunistische Kartierungen dieser Artengruppen durchgeführt.

Im Zuge der Brutvogelerfassung wurden 14 Vogelarten nachgewiesen, darunter die deutschlandweit gefährdeten Arten Mehlschwalbe und Bluthänfling.

Von der Artengruppe der Reptilien wurde lediglich die Waldeidechse nachgewiesen.

Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von acht Fledermausarten. Diese Artenzahl ist für den urbanen Raum als hoch einzuschätzen und wohl vorrangig auf die räumliche Nähe zum Strelasund und die vorhandenen Quartierstrukturen zurückzuführen. Sommer- und Zwischenquartiere wurden vorrangig an der ehemaligen Lagerhalle (SQ3) vorgefunden, die aufgrund ihrer Bauweise über eine Fülle nutzbarer Quartiermöglichkeiten verfügt. Der Kellerkomplex des Untersuchungsgebietes umfasst diverse Kellerräume unterschiedlicher Klimate. Neben dem vollunterkellerten Verwaltungsgebäude (eher mäßig feucht-kühl) schließen sich freiliegende Keller an (Heizungskeller mit „Kohlebunker“ eher feucht-kühl), die aufgrund ihrer verschiedenen Klimate Arten mit unterschiedlichen Überwinterungspräferenzen Winterquartier bieten.

Der westliche, bereits gewerblich genutzte Teilbereich wird überwiegend durch versiegelte Flächen und Bestandsgebäude geprägt. Vegetation ist hier nur in Form von einzelnen Siedlungsgebüsch, Einzelbäumen und randlichem Zierrasen vorhanden. Faunistisch ist hier von Vorkommen siedlungsangepasster, wenig störungsempfindlichen Brutvögel auszugehen.

Das B-Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I.

Bei dem überplanten östlichen Areal handelt es sich, entsprechend der gewerblichen Vornutzung, um eine Altlastenverdachtsfläche (Landtechnisches Instandsetzungswerk - LIW). Bodenuntersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2011 bestätigen erhöhte PAK-Gehalte. Wegen der festgestellten Schadstoffbelastung und der beabsichtigten sensiblen Folgenutzung in Form von Wohnbebauung ist in diesem Bereich entlang des Boddenweges im weiteren Verfahren eine Detailuntersuchung erforderlich.

3.7 Immissionen

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

3.8 Baugrund, Altlasten und Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung zum ehem. LIW-Gelände vom 05.08.2011 von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH wurden am Untersuchungsstandort 8 Bohrsondierungen bis in 5 m Tiefe vorgenommen, von denen sich 2 Sondierungen (BS 7/11 – BS 8/11) innerhalb des Bebauungsplans Nr. 75 befinden. In allen Untergrundaufschlüssen stehen Aufschüttungen als Geländeoberschicht an und unter den Aufschüttungen Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit > 10 m. Die Bodenproben wurden auf die Parameter des Mindestuntersuchungsprogramms der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), d.h. die Einzelparameter MKW, PAK, Schwermetalle und Arsen, TOC sowie EOX im Gesamtgehalt und pH-Werte und elektrische Leitfähigkeit im Eluat untersucht. In den Bodenproben wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. In allen analysierten Bodenproben mit Ausnahme von BS 3/11, die sich innerhalb des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 befindet, liegen die Bodenproben unterhalb der Prüfwerte.

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

Nach Auskunft des Landkreises V-R (Fachgebiet Umweltschutz) vom 10.04.2018 befindet sich laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK LK VR) auf dem Grundstück die altlastenverdächtige Fläche Landtechnisches Instandsetzungswerk (LIW). Bodenuntersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2011 bestätigen erhöhte PAK-Gehalte. Wegen der festgestellten Schadstoffbelastung und der beabsichtigten sensiblen Folgenutzung in Form von Wohnbebauung ist in diesem Bereich entlang des Boddenweges im weiteren Verfahren eine Detailuntersuchung erforderlich. Zu untersuchen sind vor allem die Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe). In Abhängigkeit dieser Untersuchungsergebnisse wird die Entscheidung über den Sanierungsbedarf und die Sanierungsmaßnahmen getroffen. Nach Empfehlung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V sollten bei Wohngebieten Prüfwerte bei den PAK von 1 mg BaP / kg TM und bei Gewerbegebieten 5 mg BaP / kg TM angewendet werden.

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

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das für die Nachnutzung des LIW-Geländes entwickelte städtebauliche Konzept vom 15.06.2022, das den östlichen Geltungsbereich entlang des Boddenweges einschließlich des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 beinhaltet, sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlicher Grundrisstypologie vor. Mit der entlang des Boddenweges geplanten Zeilenbebauung soll die nordöstlich des Boddenweges vorhandene Baustruktur aufgenommen werden. Zwischen der geplanten Zeilenbebauung und der bestehenden Gewerbenutzung ist eine punktförmige Bebauung mit freistehenden Stadthäusern geplant.

In dem geplanten Geschosswohnungsbau können innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 75 ca. 100 Wohneinheiten geschaffen werden. Mit dem Gesamtkonzept wird für das ehemalige Gewerbeareal eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgezeigt, die das östlich vorhandene Wohngebiet fortführt und die Lücke zwischen Boddenweg und Gustower Weg schließt.

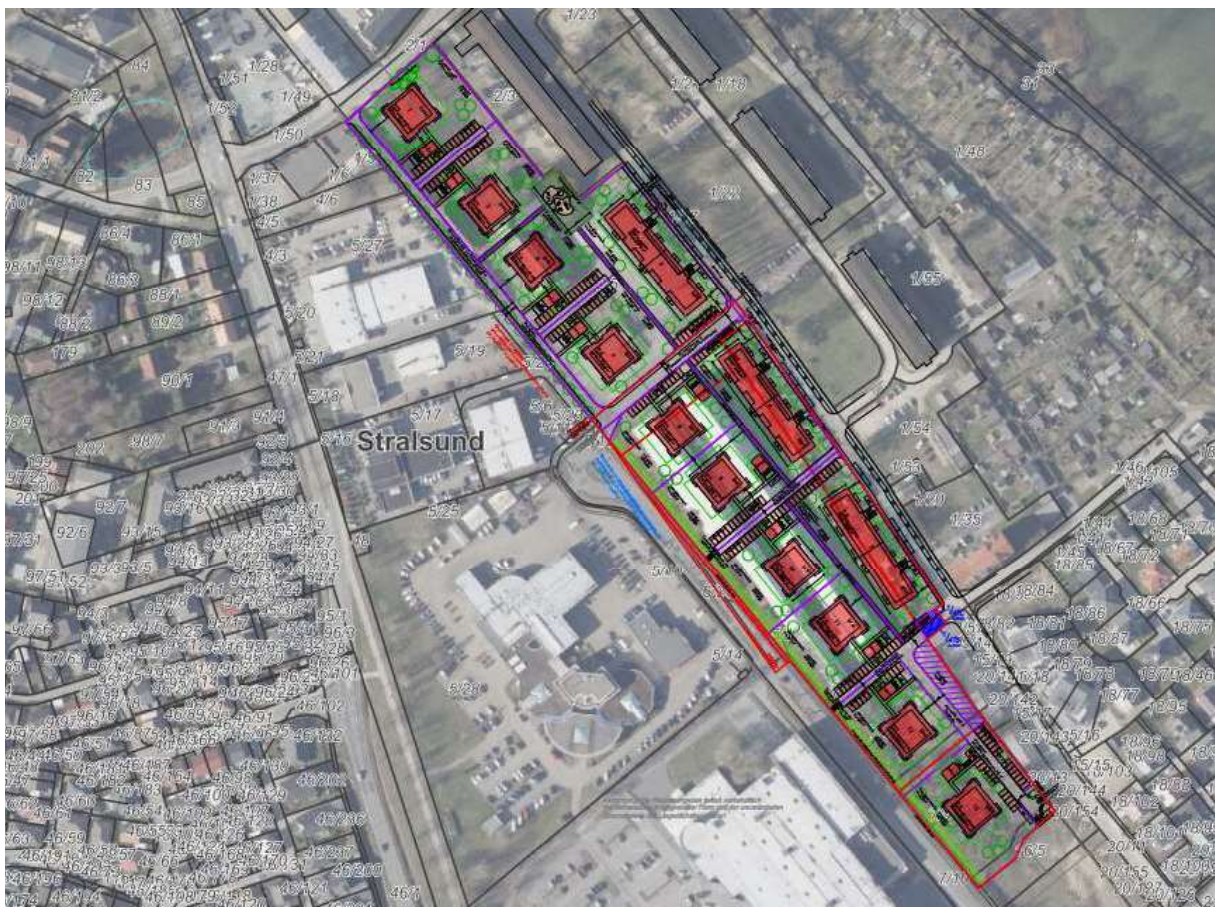


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept - Neuplanung LIW-Gelände am Boddenweg

¹ online Auskunft Kampfmittelkataster (Geoportal MV), Abruf vom 02.07.2024

Für das gewachsene Gewerbegebiet wird die Ausbildung einer straßenbegleitend mehrgeschossigen Raumkante verfolgt. Angesichts der schon bestehenden Gebäude wird sich diese Entwicklung aber nur langsam über einen größeren Zeitraum gestreckt realisieren.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, ein Gebiet mit einer großen Gewerbebrache unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsnutzung zu entwickeln, wird im Bebauungsplan Nr. 75 für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine kleinere Teilfläche entlang des Boddenweges ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1), das vorwiegend dem Wohnen dient, sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen zugelassen werden.

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

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

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. In urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet werden die urbanen Gebiete in Teilbereiche mit je unterschiedlichem Nutzungsschwerpunkt gegliedert.

MU 2.1 und MU 2.2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Daneben sollen Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen angesiedelt werden können. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, die gegenüber der Wohnnutzung verträglich sind, zugelassen werden.

Das urbane Gebiet MU 3 entlang der Greifswalder Chaussee, die eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit einer Verbindungsfunktion als Landesstraße (L 222) darstellt, dient vorwiegend der Sicherung der im Bestand befindlichen gewerblichen Nutzung. Entsprechend werden neben Geschäfts- und Bürogebäude und sonstigen Gewerbebetrieben die gesamte gewerbliche Bandbreite mit Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kultu-

relle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Um den vorwiegend gewerblichen Charakter des Gebiets zu wahren, werden Wohnnutzungen nur ergänzend in den Obergeschossen zugelassen. Mit der zusätzlichen Nutzungserweiterung gegenüber dem Bestand soll eine weitere Verdichtung in diesem Bereich angestoßen und die Raumkante entlang der Greifswalder Chaussee gestärkt werden.

Nicht zugelassen werden Werbeanlagen als Hauptanlage, d.h. Werbeanlagen sind nicht zulässig, wenn sie keinen Bezug zur Stätte der Leistungen bzw. keinen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen. Vielmehr sollen innerhalb des MU 3, dass aufgrund der Lage den Stadteingang mitprägt, sich hier nur ansässige Firmen präsentieren können. Mit diesen, den Ansiedlungen zugeordneten Werbeanlagen, kann eine gute Sichtbarkeit v.a. von der Greifswalder Chaussee aus gewährleistet werden. Werbeanlagen werden als Nebenanlage bis zu einer Höhe (Oberkante) von max. 3 m über Straßenniveau zugelassen. Werbeanlagen, für die eine Genehmigung bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes vorliegt, behalten weiterhin ihren Bestandsschutz.

Weiterhin werden auch Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schausstellung dienen, aufgrund der Nähe zu Schule und Kindergärten nicht zugelassen. Weitere Nutzungen und Anlagen, die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in einem urbanen Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, dazu zählen Vergnügungsstätten und Tankstellen, werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs und den i.d.R. verbundenen Immissionskonflikten durch den Publikums- und Kundenverkehr für alle urbanen Gebiete innerhalb des B-Planes 75 ausgeschlossen. Mit Ausnahme der Tankstellen, die im MU 3, aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße Greifswalder Chaussee und des bereits heute bestehenden gewerblich geprägten Gebietscharakters, ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt. Das Plangebiet wird in die Gebietsteile WA 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 gegliedert, für die das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt wird. Dabei orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich entlang des Boddenweges am städtebaulichen Konzept (vgl. Abbildung 5) bzw. im Bereich entlang der Greifswalder Chaussee am Bestand.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird für das WA 1 mit 0,4, für das MU 2.1 und MU 2.2 mit 0,4 und für das MU 3 mit 0,6 festgesetzt. Damit liegen die festgesetzten GRZ-Werte für die urbanen Gebiete unterhalb der zulässigen Obergrenze der BauNVO, die gemäß § 17 BauNVO 0,8 beträgt. Die Bodenversiegelung kann somit auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen dürfen gemäß 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, regulär um 50 % überschritten werden.

Für das Plangebiet ist im Bereich entlang des Boddenweges eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die zur Auflockerung der kompakten, überwiegend als Wohnnutzung geplanten Bebauung beiträgt.

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

Im MU 2, zwischen der geplanten Zeilenbebauung und der gewerblich genutzten Fläche, sind Stadthäuser vorgesehen. Das Stadthaus innerhalb des MU 2.1 ist mit drei Geschossen, die ebenfalls zwingend einzuhalten sind, und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Für die drei Stadthäuser innerhalb des MU 2.2 gilt als Mindestmaß drei und als Höchstmaß vier Vollgeschosse. Hier ist ebenfalls ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Das zusätzliche Staffelgeschoss ist jeweils so auszubilden, dass es von den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,00 m zurückspringt. Hiervon ausgenommen sind die Treppenhäuser. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. Durch die Verringerung der Grundfläche des

obersten Geschosses wird die optische Massivität der Gebäude zurückgenommen und eine vertikale Gliederung der Baukörper vorgegeben. Die erreichbare Kubatur für das Staffelgeschoss entspricht der eines ausgebauten Steildachs, das als Nicht-Vollgeschoss über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse zulässig wäre. Der Rücksprung von mind. 1,0 m bedeutet, dass das Staffelgeschoss nicht zu einer erheblichen Vergrößerung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe führen kann (3 m Geschosshöhe * 0,4 gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V = 1,2 m).

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind in Anlehnung an die Bestandgebäude der Umgebung, hier vor allem der mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang des Boddenweges, getroffen worden. Im Plangebiet wird für die dreigeschossige Zeilenbebauung einschließlich Staffelgeschoss im WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13,50 m, für das dreigeschossige Punkthaus einschließlich Staffelgeschoss im MU 2.1 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15,00 m und für die drei- bis viergeschossigen Punkthäuser einschließlich Staffelgeschoss im WA 2.2 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 18,20 m vorgesehen. Bei derzeitigen Geländehöhen von im Wesentlichen 17,1 m bis 19,1 m DHHN 92, die sich im weiteren Verfahren aufgrund der erforderlichen Erschließungsplanung noch ändern können, ergeben sich Gebäudehöhen im WA 1 von absolut 30,8 m DHHN 92, im MU 2.1 von absolut 34,1 m DHHN 92 und im MU 2.2 von absolut 35,3 m DHHN 92.

Innerhalb des MU 3 weisen bereits heute die gewerblich in Nutzung befindlichen Bestandgebäude eine Höhenstaffelung auf, d.h. sie sind z.T. entlang der Greifswalder Chaussee, die eine Höhe von ca. 20,5 m DHHN 92 aufweist, höher ausgebildet als im rückwärtigen Bereich. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sind für das MU 3 die Festsetzungen zur Höhenentwicklung differenziert getroffen worden. Die Gebäude weisen derzeit Höhen von überwiegend 22,8 m bis 26,2 m DHHN 92 auf. Mit einer zusätzlichen Höhe von mindestens 4 m gegenüber den Bestandsgebäuden soll eine zusätzliche Entwicklung ermöglicht werden. Somit ergeben sich Gebäudehöhen im MU 3 entlang der Greifswalder Chaussee von absolut 30,2 m DHHN 92 und im rückwärtigen Bereich des MU3 von 28,2 m DHHN 92.

Weiterhin werden im MU 3 als Höchstmaß vier bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Dabei umfasst der 24 m breite straßenbegleitende Bauraum entlang der Greifswalder Chaussee vier Vollgeschosse und der rückwärtige Bauraum drei Vollgeschosse.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das WA 1 und das MU 3 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, da innerhalb des WA 1 ein Gebäude mit einer Länge von bis zu 70 m zugelassen werden soll in Anlehnung an die vorhandene Gebäudestruktur im Bereich des Boddenweges. Innerhalb des MU 3 ist die abweichende Bauweise erforderlich, da bereits heute die Bestandgebäude teilweise eine Länge von über 50 m aufweisen.

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

Die Größe der Baufenster ergeben sich grundsätzlich aus den Gebäudemaßen gem. städtebaulichem Konzept (vgl. Abbildung 5). Für die Zeilenbebauung im WA 1 werden Baufenster mit einer Größe von 70 m x 19 m gebildet. Die Stadthäuser im MU 2.1 und MU 2.2 erhalten quadratische Baufenster mit den Abmaßen 22 m x 22 m, mit Ausnahme des Baufensters des MU 2.2 am Boddenweg. Da sich diese Fläche nicht im rückwärtigen Bereich befindet, soll hier mit einem Baufenster von 36 m x 44 m eine größere Entwicklungsmöglichkeit vorgehalten werden. Für das MU 2.1 und MU 2.2 wird von der Möglichkeit gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3

BauNVO Gebrauch gemacht und eine Überschreitung der Baugrenzen mit umlaufend 2 m für Balkone mit einer Länge von jeweils maximal 5 m festgesetzt. Die Regelung erfolgt aus Gründen der Wohnqualität und bietet grundsätzlich die Möglichkeit für die Wohnungen Balkone zu errichten.

Innerhalb des MU 3 werden die Baufenster größer als die heute in gewerblicher Nutzung befindlichen Bestandsgebäude festgesetzt, um somit eine städtebauliche Raumkante entlang der Greifswalder Chaussee und Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsnutzungen zu ermöglichen. Dabei soll der Abstand der Baugrenzen zur Greifswalder Chaussee, die eine Hauptverkehrsstraße ist, 15 m betragen.

4.4 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke aus Stralsund eine Immissionsprognose – Lärm mit Stand vom 1.08.2024 für das Plangebiet erarbeitet.

Im Rahmen der Schalltechnischen Bestandsaufnahme wurden als wesentliche Lärmquellen der Straßenverkehr der Landesstraßen L222 – Greifswalder Chaussee und der angrenzenden Gemeindestraßen sowie die Gewerbebetriebe (v.a. die Autohäuser) und die Handelseinrichtungen (v.a. Edeka, Aldi, Möbelhaus MMZ) zwischen Greifswalder Chaussee und Gustower Weg betrachtet. Da im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Stadtteils Andershof nach dem „Rahmenplan Andershof“ die Anbindung der Märkte künftig direkt von der Greifswalder Chaussee aus erfolgen soll, wurde dies in der Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Lieferfahrzeuge weiterhin vom Gustower Weg fahren aufgrund der Lage der Lieferzone im rückwärtigen Bereich.

Für den Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Bbl. 2023-07, Tabelle 1 bei urbanen Gebieten (MU) tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB bzw. 45 dB(A) zu beachten. Für den Gewerbelärm sind für das urbane Gebiet die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm (2017), Pkt. 6.1 in urbanen Gebieten tags von 63 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

Die Immissionsprognose kommt bei der hier geplanten Nutzung eines urbanen Gebietes zu dem Ergebnis, dass bzgl. des Gewerbelärms keine Überschreitungen der IRW vorhanden sind. Ebenfalls sind auch bzgl. des Verkehrslärms keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu verzeichnen.

Die in der Immissionsprognose vorgeschlagenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt (s. hierzu auch die Lärmpegelbereiche in Abbildung 6):

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen. Das gilt für die zur Greifswalder Chaussee – L222 (wesentliche Lärmquelle) liegenden Gebäudeseite und der dazu senkrechten Gebäudeseiten. Auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann der LPB um eine Stufe reduziert werden.
2. Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7 einzuhalten.
3. Für Wohnungen die zur Greifswalder Chaussee orientiert sind (wesentliche Lärmquelle), sollen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen, unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenschallpegel von 30 dB während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster, nicht überschritten wird.

4. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.
5. Von den im Plan dargestellten LBP kann abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis gemäß der VDI 2719 die Einhaltung der Innenschallpegel in Schlafräumen (nachts 30 dB) und in übrigen Wohnräumen (nachts 35 dB) nachgewiesen wird. Alternativ kann der Einzelnachweis nach DIN 4109 erfolgen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes, der rückwärtige Bereich entlang des östlichen Boddenweges, befindet sich im Lärmpegelbereich (LBP) II. Für den mittleren Teil des Plangebietes und entlang des nördlich gelegenen Boddenweges wird der LPB III ausgewiesen. Der westliche Bereich entlang der Greifswalder Chaussee befindet sich im LPB IV. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche dient zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile bei der Auslegung der Gebäudehülle für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01. Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festsetzung der LBP sowie der Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe Rechnung getragen. Damit ist es möglich, bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile, bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse den Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Mit den festgesetzten Maßnahmen ist bei der geplanten Bebauung mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen.

Die Immissionsprognose folgte der Annahme, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich urbane Gebiete (MU) im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzt werden. Jedoch wurde zwischenzeitlich für eine kleinere Teilfläche entlang des Boddenweges ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. D.h. für den Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Bbl. 2023-07, Tabelle 1 bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB zu beachten. Für den Gewerbelärm sind für das allgemeine Wohngebiet die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm (2017), Pkt. 6.1 in allgemeinen Wohngebieten tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten. Die Immissionsprognose trifft für den Immissionsort Nr. 18 (IO18), der sich innerhalb des festgesetzten WA-Bereiches befindet, folgende Aussagen:

- Gewerbelärm (Beurteilung nach TA Lärm (2017)) - Tag 44,38 dB und Nacht 27,0 dB
- Verkehrslärm (Beurteilung nach DIN 18005) - Tag 55,8 dB und Nacht 50 dB
- Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A)

Es ist festzustellen, dass durch den Gewerbelärm keine Überschreitungen für das geplante WA zu verzeichnen sind. Jedoch wurde durch den Verkehrslärm eine Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 von tags 0,8 dB und nachts von 5 dB ermittelt. Da der Verkehrslärm hier vorrangig durch den Anliegerverkehr des angrenzenden Wohngebietes verursacht wird, ist eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte vertretbar.

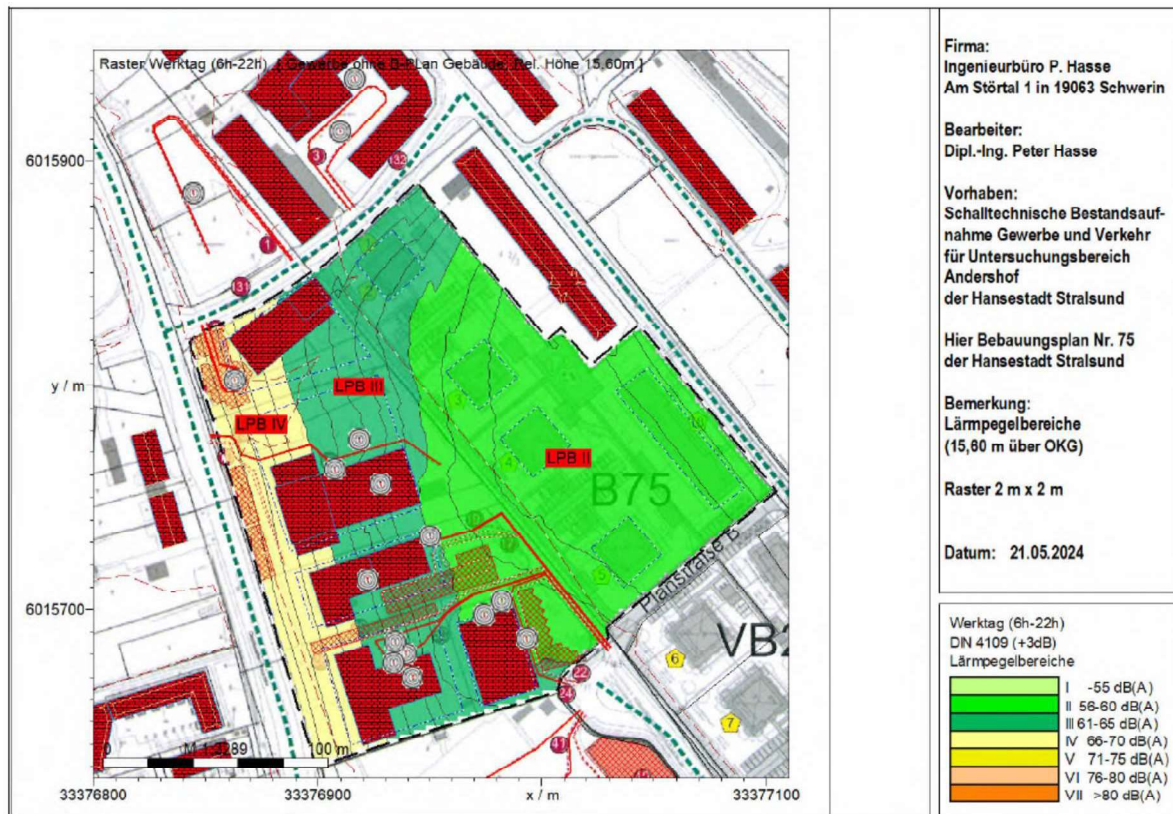


Abbildung 6: Lärmpegelbereiche (Quelle: Immissionsprognose 2024)

4.5 Grünordnung

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes des öffentlichen Raumes ist gemäß dem städtebaulichen Konzept parallel zum Boddenweg innerhalb des WA 1 eine Baumreihe mit mindestens 8 Bäumen anzuordnen. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu verwenden, die bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen.

Zwischen der vorhandenen gewerblich genutzten Fläche MU 3 und dem geplanten MU 2.1 und MU 2.2 befindet sich eine ca. 2 m hohe Stützmauer. Um diesen Höhenunterschied optisch zu mildern soll westlich entlang der Planstraße A (Fahrradstraße) ein 2 m breiter Grünstreifen ausgebildet werden, in dem eine Baumreihe mit mittel- oder großkronigen Laubbäumen zu pflanzen ist. Um einen Kronenschluss zu erzielen, soll der Pflanzabstand maximal 8 m betragen.

Um eine gute Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten, wurden die Erschließungsstraßen und die Bauräume so angeordnet, dass zwischen der Zeilenbebauung des WA 1 und den Stadthäusern des MU 2.1 und 2.2 ruhige Aufenthaltsbereiche entstehen können. In diesem Bereich soll auf einer Fläche von ca. 500 m² ein bedarfsangepasster Spielplatz, der auch den Bedarf des angrenzenden vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 24 decken wird, integriert werden.

Darüber hinaus soll mit der Festsetzung, dass je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubb Baum (Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB) oder ein Obstbaum (Pflanzqualität Niederstamm/Halbstamm, StU 6 cm, 2xv, ohne Ballen) zu pflanzen ist, eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes im Bereich des WA 1, MU 2.1 und MU 2.2 erreicht werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Um eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherzustellen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V zusätzlich örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer

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

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

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der urbanen Gebiete MU 2.1 und MU 2.2 erfolgt gemäß städtebaulichem Konzept (vgl. Abbildung 5) über den Boddenweg bzw. über die daran anschließende Planstraße B des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 und die Planstraße A. Mit der geplanten Erschließung kann eine ruhige Aufenthaltszone zwischen der straßenbegleitenden Zeilenbebauung entlang des Boddenweges und den Stadthäusern in zweiter Baureihe erreicht werden.

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

Es ist vorgesehen, den Boddenweg mit einer Breite von 11,70 m (Gehweg 2,00 m + Fahrbahn 5,70 m + Parken 2,00 m + Gehweg 2,00 m) auszubauen. Die Flächenerweiterung betrifft das Plangebiet. Zusätzlich wird auf der Fahrbahnfläche abschnittsweise Besucherparken angeordnet, was zur Geschwindigkeitsreduzierung/Verkehrsberuhigung beiträgt.

Die Planstraße A, die die Anbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Boddenweg und die Planstraße B herstellt, wird als Fahrradstraße geplant. Sie dient auch als Anliegerstraße für die Stadthäuser und wird mit einer Breite von 6,75 m (Fahrbahn 4,75 m + Grünstreifen/Baumreihe 2,00 m) ausgewiesen. Mit der geplanten Fahrradstraße wird eine direkte Anbindung für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vom Gustower Weg an den nördlich angrenzenden Boddenweg geschaffen.

Die Planstraße B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, mit der die Verbindung zwischen Boddenweg und Gustower Weg geschaffen werden soll. Um das Plangebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten ist beabsichtigt, den Gustower Weg vorerst nur für den Radfahrverkehr und die Fußgänger anzubinden.

Im weiteren B-Planverfahren können sich aufgrund der in Erarbeitung befindlichen Erschließungsplanung noch Änderungen ergeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Zur Stärkung der Infrastruktur ist darüber hinaus ein neuer Bahnhaltepunkt „Stralsund Süd“ mit den erforderlichen Funktionsflächen (Bushaltestelle, Park+Ride-Parkplatz, Fahrradabstellanlage) geplant, deren Umsetzung bis Ende 2026 angestrebt wird.

Ruhender Verkehr

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

Im städtebaulichen Konzept, das den Bereich des WA 1, MU 2.1 und MU 2.2 überplant, wurden für die Mehrfamilienhäuser pro Wohneinheit (WE) die Anordnung eines Stellplatzes berücksichtigt und für das Seniorenwohnhaus (WA 1) 1 Stellplatz pro 4 Wohnungen.

Neben den auf den Privatgrundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher vorgesehen. Mit dem Ausbau des Boddenweges sollen ca. 50 Besucherstellplätze für die heutigen und für die zukünftigen Anwohner des Plangebietes geschaffen werden.

Der ruhende Verkehr für den Bereich des MU 3 kann bereits heute auf den privaten Grundstücken abgesichert werden, so dass ein weiteres Regelungserfordernis hier nicht besteht.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Für den Bereich der vorhandenen Gewerbenutzung entlang der Greifswalder Chaussee ist eine vollumfängliche medienseitige Erschließung vorhanden.

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

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

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

Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser / Löschwasser

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

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

Die Lage des Leitungsbestandes und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Verfahren mit den zuständigen Stellen (Versorgungsträgern) geklärt.

Für das Löschwasser gilt, dass gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Gemeinde für den Brandschutz zuständig ist. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Gemäß Löschwasserbedarfsplan sind in diesem Bereich 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausgewiesen (Grundschutz).

Für die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz sind Hydranten eingerichtet. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 nicht

überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegestrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke.

Durch die Feuerwehr Stralsund kann aufgrund der Lage des Plangebiets die Eintreffzeit nach Schutzziel AGBF Bund (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren) derzeit nicht gewährleistet werden. Hiernach ist für den kritischen Wohnungsbrand eine Eintreffzeit von acht Minuten angesetzt, jedoch kann das Plangebiet nach dem Brandschutzbedarfsplan erst mit einer planerischen Eintreffzeit von ca. zehn Minuten nach Alarm erreicht werden.

Stromversorgung

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

Telekommunikation

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

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich am Boddenweg ein Standort mit Wertstoffsammelbehältern. Ob hier eventuell ein Erweiterungsbedarf besteht, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Für den zu entwickelnden Bereich entlang des Boddenweges werden für die Restmüllentsorgung an den öffentlichen Straßen ausreichend Bereitstellungsplätze vorgehalten.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

4.8.1 Trinkwasserschutzzone

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

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

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

Planung und Errichtung von Abwasserleitungen und –kanälen zu berücksichtigen. Für den Aus-, Um- und Neubau von Straßen und Verkehrsflächen sind die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag) und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) anzuwenden.

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

4.9 Hinweise

4.9.1 Bodendenkmale

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

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

4.9.2 Bodenschutz und Kampfmittelbelastung

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

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

4.9.3 Wasserabfluss

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

4.9.4 Artenschutz

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2021/2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Potentialabschätzungen zu weiteren Artengruppen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden voraussichtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich sein. Diese sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen. *Sie werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.*

4.9.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

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

der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.9.6 Zollrechtlicher Hinweis

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

4.9.7 DIN-Vorschriften

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

4.9.8 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom Juni 2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeine Wohngebiete		0,331 ha
WA 1	0,331 ha	
Urbane Gebiete		3,260 ha
MU 2.1	0,252 ha	
MU 2.2	0,863 ha	
MU 3	2,145 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche		0,243 ha
Boddenweg	0,106 ha	
verkehrsberuhigter Bereich/Planstraße A	0,137 ha	
Geltungsbereich des B-Planes		3,834 ha

Anzahl Wohneinheiten/Wohnungen (WE) ca. 100

Anzahl Einwohner ca. 170 (Haushaltsfaktor 1,7 EW/WE)

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ dient der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils Andershof und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der eine seit vielen Jahren bestehende Gewerbebrache beseitigt und eine innerhalb des Siedlungsraums liegende Lücke geschlossen wird. Damit wird der erstmaligen Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung entgegengewirkt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Gewerbebrache im östlichen Teil des Plangebiets, um hier vor allem den in der Hansestadt Stralsund bestehenden Wohnraumbedarf durch verdichteten Geschosswohnungsbau weiter zu decken. So ist auf dieser Fläche innerstädtischer Wohnraum für ca. 100 Wohneinheiten (WE) geplant, ein Anteil davon (voraussichtlich ca. 40 WE) speziell für Senioren. Die westlich hieran angrenzende bestehende Gewerbefläche, die bis an die Greifswalder Chaussee ragt, wird in den Bebauungsplan integriert, um hier unter Wahrung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen eine weitere Verdichtung, u.a. durch eine zusätzliche Wohnnutzung, zu ermöglichen.

Die geplante Entwicklung, vorrangig von urbanen Gebieten, ergänzt die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass in diesem Bereich keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte entstehen werden und mögliche, durch die zusätzliche Nutzung verursachten Geräusche von der Nachbarschaft als baugebietstypisch hinzunehmen sind.

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

5.2 Private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 setzen den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der urbanen Gebiete MU 2.1 und MU 2.2. Damit geht eine Wertsteigerung der Flurstücke aufgrund der Ausweitung des Baurechts einher.

Mit der Nachverdichtung kommt es zu einer geringen Zunahme des über den Boddenweg abzuwickelnden Verkehrsaufkommens. Die mit dieser Verkehrszunahme bedingte Lärmsteigerung wird als nicht erheblich eingeschätzt. Für den Bereich, der sich teilweise als Mischgebiet darstellt, wird es eher zu einer Entlastung kommen aufgrund des geplanten Anschlusses des großflächigen Einzelhandels direkt von der Greifswalder Chaussee aus.

Alle Privateigentümer der überplanten gewerblich genutzten Flächen entlang der Greifswalder Chaussee bekommen durch den Bebauungsplan die Möglichkeit, über die bereits heute nach § 34 BauGB zulässigen Art der Nutzung, eine zusätzliche Wohnnutzung zu realisieren und sich über die heute bestehende Gebäudehöhe und Geschossigkeit hinaus zu erweitern.

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

5.3 Umweltrelevante Belange

Als Bebauungsplan der Innentwicklung erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Zum Nachweis, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind, war aufgrund der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 24.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB durchzuführen. Im Ergebnis der Einzelfallprüfung, welche in der Anlage dokumentiert ist, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 handelt, gelten (anders als bei Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht bereits als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist für den Bereich des Geltungsbereichs, in dem Vorhaben nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig sind (vgl. Abbildung 4 in Kap. 3.3), eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Weiterhin ist ein Ausgleich für geschützte Landschaftsbestandteile (z. B. nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume) erforderlich und es ist der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf die Schutzgüter des Umweltrechts nicht zu vermeiden. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB (vgl. Anlage) hat jedoch ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.3.1.1 Abiotische Schutzgüter

Boden, Fläche

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

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

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits zum größten Teil versiegelt und gewerblich genutzt. Neue Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich mit der Planung, die hier überwiegend der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung dient, nicht.

Besondere Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Überplanung bislang unbeeinflusster Bodenfunktionen wird mit der Planung vermieden. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im östlichen Teil bzw. 0,6 im westlichen Teil wird einer übermäßigen Überbauung entgegengewirkt. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der derzeitigen Situation im östlichen Bereich des Plangebietes deutlich geringer sein, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Boden verbessert. Im westlichen Teil entspricht der zulässige Versiegelungsgrad dem derzeitigen Zustand.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 befindet sich das B-Plangebiet nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde² vollständig in der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof I. Entsprechend einem der unteren Wasserbehörde vorliegenden hydrogeologischen Gutachten aus dem Jahre 2020 liegt das B-Plangebiet voraussichtlich stromseitlich zum aktuellen und prognostischen Einzugsgebiet der Wasserfassung. Das genannte Gutachten wurde jedoch für eine andere Fragestellung erarbeitet und erfüllt ggf. nicht die Anforderungen an eine Neubemessung von Wasserschutzgebieten, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben das Einzugsgebiet der Trinkwasserfassung Andershof I berührt. Es wurde durch den Versorger bisher auch keine Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Andershof beantragt.

Die Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen; die Bestimmungen für ein Trinkwasserschutzgebiet werden eingehalten (vgl. Kap. 4.8.1).

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-

² Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 17. März 2022

Maßnahmeninformationsportal). Nachteilige Auswirkungen auf den chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers sind durch die zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten. Vielmehr sind mit der beabsichtigten Altlastensanierung positive Wirkungen verbunden.

Mit der Planung wird ein anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist. Die bestehenden baulichen Anlagen und großflächigen Versiegelungen werden im östlichen Bereich entlang des Boddenweges zunächst vollständig zurückgebaut. Zwar kommt es im Anschluss erneut zu einer Versiegelung und Überbauung, wodurch Grundwasserneubildungsflächen beansprucht werden, jedoch wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einer übermäßigen Überbauung entgegengewirkt. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem aktuellen Zustand im östlichen Bereich des Plangebietes deutlich geringer sein als bisher. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind somit gegenüber der derzeitigen Situation als positiv zu bewerten. Im westlichen Teil entspricht der zulässige Versiegelungsgrad von 0,6 dem derzeitigen Zustand. Neue Auswirkungen ergeben sich hier nicht.

Klima, Luft

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

Für die klimatischen Wohlfahrtsfunktionen (Luftregenerationsfunktion, Staubbindung) ist die nahe gelegene Ostsee prägend.

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

5.3.1.2 Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt

Biotope/Pflanzen

Natur und Landschaft im Plangebiet sind durch die frühere und aktuelle gewerbliche Nutzung des Areals geprägt.

Der westliche Teil des Plangebiets, in welchem Vorhaben bereits nach § 34 BauGB zulässig sind (vgl. Abbildung 4 in Kap. 3.3), wird überwiegend durch versiegelte Flächen und Bestandsgebäude geprägt. Vegetation ist hier nur in Form von einzelnen Siedlungsgebüsch, Einzelbäumen und randlichem Zierrasen vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind, neben der noch vorhandenen Bebauung des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW), Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie deponierter Aushubboden mit Gebäuderümmern vorzufinden. Für den östlichen Teil des Plangebiets erfolgte im Mai/Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung (vgl. Abbildung 7) (BSTF 2024b). Während der Kartierung wurden insgesamt 25 Einzelbiotope auf der Fläche ermittelt und entsprechend 10 Biotoptypen nach LUNG M-V (2013) zugeordnet (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 7). Kein Biotoptyp unterliegt dem Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Geschützte oder gefährdete Arten bzw. Arten der Vorwarnliste wurden nicht nachgewiesen. Die Vegetation der erfassten Biotope besteht hauptsächlich aus ungefährdeten standorttypischen und allgemein verbreiteten ruderalen Arten.

Tabelle 1: Biotope im östlichen Plangebiet (Quelle: BSTF 2024b)

Biotop-Nr.	Biotop-code MV ¹⁾	Biototyp MV ¹⁾	Schutz ²⁾	Regeneration ³⁾	Gefährdung ⁴⁾	Neben-code
1, 2	2.7.1 BBA	Älterer Einzelbaum	(§ 18)	2	3	-
3	2.7.2 BBJ	Jüngerer Einzelbaum	-	2	2	-
4	10.1.3 RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	1	-
5-8	10.1.4 RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1	BBJ, PHX
9-13	13.1.1 PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	(§ 18)	1-2	1	RHU
14,15	13.1.2 PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	-
16, 17	13.2.1 PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	1	1	-
18	14.7.5 OVL	Straße	-	0	0	-
19	14.7.8 OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0	0	-
20-25	14.11.3 OBV	Brache der Verkehrs- und Industrie Flächen	-	0	0	-

¹⁾ Biototypen nach LUNG (2013)

²⁾ Schutz nach § 18 bzw. § 20 NatSchAG M-V, § 30 BNatSchG

Regeneration und Gefährdung nach MLU MV (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;



RHK: Ruderaler Kriechrasen, **RHU:** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
PWX: Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, **PWY:** Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
PHX: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, **OVL:** Straße, **OVP:** Parkplatz, versiegelte Freifläche,
OBV: Brache der Verkehrs- und Industrieflächen, **BBA:** Älterer Einzelbaum, **BBJ:** Jüngerer Einzelbaum

Abbildung 7: Biotopstruktur im östlichen Plangebiet (Quelle: BSTF 2024b)

Tiere

Der westliche, gewerblich genutzte Teilbereich ist fast vollständig versiegelt und bebaut. Vegetation ist hier nur in Form von einzelnen Gehölzstrukturen und randlichem Zierrasen vorhanden. Es ist von Vorkommen siedlungsangepasster, wenig störungsempfindlichen Brutvögel auszugehen.

Das östliche Plangebiet ist aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Gehölze, oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudereste) ein Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien.

Zur Ermittlung des vorzufindenden Artenspektrums wurden in den Jahren 2021/2022 für den östlichen Teil faunistische Kartierungen für die genannten Artengruppen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das ehemalige Gelände des Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW). Der Bereich wird nach der Nutzungsaufgabe von brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen mit sukzessivem Gehölzaufwuchs geprägt. Nachfolgend werden die Kartierungsergebnisse zusammenfassend dargestellt. Detailinformationen sowie die Erfassungsmethoden sind den jeweiligen Kartierberichten zu entnehmen.

Brutvögel

Im Zeitraum April bis Juni 2021 erfolgte für das östliche Plangebiet eine Brutvogelkartierung (BSTF 2024a).

Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 14 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebiets bzw. angrenzend daran nachgewiesen (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 8).

Tabelle 2: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/Gefährdung	Status	Brutzeit
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	BV	A 04 – M 09
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	BV	E 02 – E 11
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	MV V, D 3	BV, BN	M 04 – A 09
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	BV	E 03 – A 09
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	MV V, D 3	BV	A 04 – A 09
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	-	BV	A 04 – M 08
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	MV V, D V	BV, BN	E 03 – A 09
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	BV	M 03 – A 09
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	-	BV	M 04 – E 08
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	BV	A 04 – M 08
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube	-	BV	E 03 – A 11
<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, BN	A 02 – E 08

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

Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

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

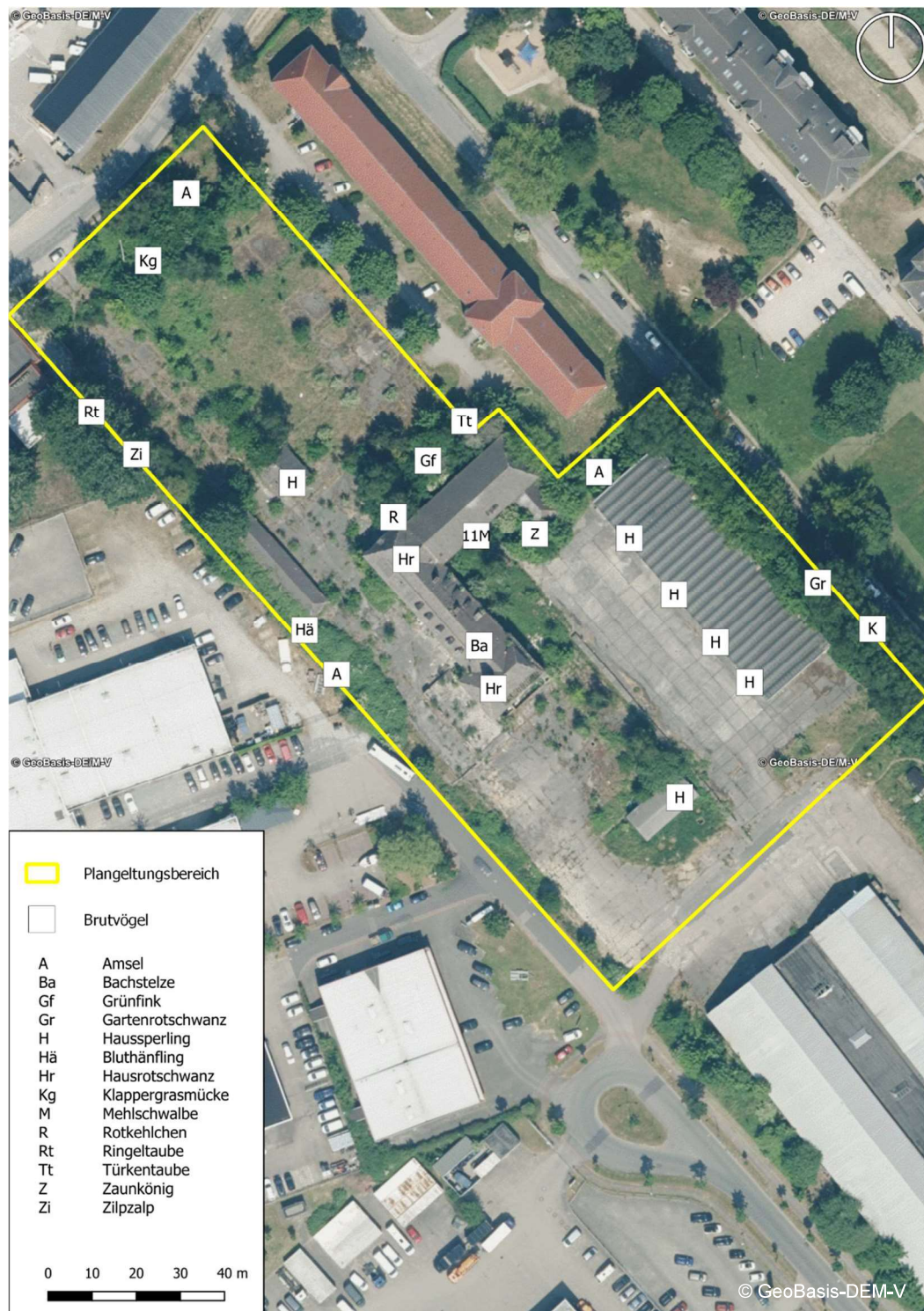


Abbildung 8: Ergebnisse der Brutvogelerfassung im östlichen Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a).

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

Von den erfassten Brutvogelarten unterliegen die Mehlschwalbe und der Bluthänfling in Deutschland einer Gefährdung. Der Bluthänfling wurde mit einem Brutpaar in einer breiten Brombeerhecke am Südwestrand des Untersuchungsgebiets nachgewiesen. An der Südostwand eines verfallenen Gebäudes des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes

haben sich im Laufe der Jahre Mehlschwalben kolonieartig etabliert. Im Jahr 2021 wurden ca. 11 besetzte Nester respektive Brutpaare gezählt.

Die Art Haussperling wurde in Mecklenburg-Vorpommern bzw. Deutschland auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnliste aufgenommen.

Durch den Abbruch von Gebäuden und die Baufeldfreimachung werden Bruthabitate von Gebäude- und Gehölzbrütern verloren gehen, die entsprechend auszugleichen sind.

Baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln wird durch eine entsprechende Bauzeitenregelung begegnet.

wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im Zeitraum April bis Juni 2021 (vgl. im Detail BSTF 2024a). Im Untersuchungsgebiet wurde im Mai 2021 insgesamt sechsmal die Reptilienart Waldeidechse (*Zootoca vivipara*, nach Bast 1991 in M-V gefährdet) nachgewiesen. Artenschutzrechtlich relevante Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht ermittelt.



Abbildung 9: Ergebnisse der Reptilienerfassung im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a)

Fledermäuse

Die Untersuchungen zur Feststellung der Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere sowie zur Erfassung von Jagd- und Überflugaktivitäten von Fledermäusen wurde von Mai 2021 bis März 2022 durchgeführt (vgl. ausführlich Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2023). Als Methoden wurden angewendet:

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

Im Ergebnis der Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet acht Fledermausarten festgestellt werden (vgl. Tabelle 3). Diese Artenzahl ist für den urbanen Raum als hoch einzuschätzen und wohl vorrangig auf die räumliche Nähe zum Strelasund (ganzjährig lukratives Jagdgebiet) und die nachfolgend dargestellte Quartiersituation zurückzuführen.

Tabelle 3: Übersicht der von Mai 2021 bis März 2022 im Untersuchungsgebiet erfassten Fledermausarten (Quelle: Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2023)

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

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

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

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

⁴⁾ BNatSchG gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind „streng geschützte Tierarten“ alle im Anh. IV der RL 92/43/EWG (FFH-RL) genannten Arten

- ⁵⁾ EG 92/43/EWG Anhänge II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- ⁶⁾ EZ - Erhaltungszustand in M-V Erhaltungszustand in M-V gemäß Bericht zum Erhaltungszustand der FFH-Arten in Mecklenburg-Vorpommern (2007-2012) des LUNG M-V (2013), FV = günstig, U1 = ungünstig

Abbildung 10 zeigt die ermittelten Gebäudequartiere.



Abbildung 10: Abgrenzung und Bezeichnung der Sommer- und Winterquartiere im östlichen Plangebiet (Quelle: Zoologische Gutachten & Biomonitoring 2023)

An den beiden nördlichen Gebäuden konnte ein Zwergfledermaus-Sommerquartier (SQ1 - Firstbereich des Dachraumes) und ein Fransenfledermaus-Zwischenquartier (SQ2 - im Dachraum an unbekannter Stelle) ermittelt werden. Es wurden Einzeltiere festgestellt.

Sommer- und Zwischenquartiere wurden vorrangig an der ehemaligen Lagerhalle (SQ3) vorgefunden, die aufgrund ihrer Bauweise über eine Fülle nutzbarer Quartiermöglichkeiten verfügt. Hier wurden mindestens vier Zwergfledermaus-Sommerquartiere festgestellt. Diese konnten in Wand- und Deckenspalten sowie an verschiedenen Stellen unter dem Dachkantenblech vorgefunden werden. Ein Wochenstubennachweis gelang hier 2021 nicht, dennoch bietet das Gebäude die Möglichkeit zur Ansiedlung größerer Gruppen (u. a. durch Umsiedlungen aus umliegenden Bereichen). Dieser Umstand sollte bei abbruchbegleitenden Arbeiten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Berücksichtigung finden.

Die Schwärmzeituntersuchungen ergaben regelmäßige Schwärmaktivitäten von Wasser- und Fransenfledermäusen. Hierbei erkundeten wiederholt Tiere verschiedenartigste Hohlräume und Öffnungen im Bereich des Heizwerkes und des Kohlebunkers.

Der Kellerkomplex des Untersuchungsgebietes umfasst diverse Kellerräume unterschiedlicher Klimate. Neben dem vollunterkellerten Verwaltungsgebäude (eher mäßig feucht-kühl, WQ1) schließen sich freiliegende Keller an (Heizungskeller mit „Kohlebunker“ eher feucht-kühl, WQ2), die aufgrund ihrer verschiedenen Klimate Arten mit unterschiedlichen Überwinterungs-

präferenzen Winterquartier bieten. Bislang konnten vier Arten (Zwerg-, Wasser-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr) festgestellt werden. Die Umstände und Erfahrungswerte lassen geschätzte Überwinterungsbestände von mindestens 100 Zwergfledermäusen (und anderen Pipistrellus-Arten) und mindestens 50 Wasser- und Fransenfledermäusen (und anderen Myotis-Arten) sowie Braune Langohren erwarten. Maßgeblich hierfür ist eine Fülle äußerst schwierig einsehbarer, potenziell nutzbarer Quartierstrukturen in allen Kellerbereichen. Der Kellerkomplex kann aufgrund der vorliegenden Daten und der getroffenen Annahmen als regional bedeutsames Winterquartier eingestuft werden. Mit derzeit mindestens vier nachgewiesenen Arten kann der Kellerkomplex bereits als artenreich eingestuft werden, da der Besatz über das übliche Winterquartierspektrum hinausgeht (2 bis 3 Arten).

Bei den Winterbegehungen (Gebäudebegehungen und zusätzliche akustische Erfassungen) konnten keine über die Kellerräume hinausgehenden oberirdischen Überwinterungen festgestellt werden. Auch Hinweise auf oberirdische Überwinterungen gelangen nicht. Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass einige Tiere den unübersichtlichen Gebäudekomplex zunächst als Zwischenquartier nutzen und beim Auftreten stärkerer Fröste in den Kellerbereich wechseln. Oberirdische Überwinterungen sind vor allem für die Arten Zwerg-, Mücken- und Breitflügelmaus zu erwarten. Für alle drei Arten bietet der Keller günstige Überwinterungsbedingungen beim Eintritt von Frostereignissen (siehe oben).

Durch revieranzeigende Männchen wurden im Untersuchungszeitraum mehrere Zwergfledermaus-Balzaktivitäten und einzelne Mückenfledermaus-Balzaktivitäten festgestellt. Die Balzaktivitäten weisen auf Männchen- oder Paarungsquartiere im direkten oder näheren Umfeld (bis 50 bis 100 m - Raum) hin. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Untersuchungsgebietes sind Überlappungen der Balzaktivitäten eines oder auch mehrerer Tiere sehr wahrscheinlich, so dass zur tatsächlichen Anzahl der Balzreviere / Männchen-/Paarungsquartiere keine Aussage möglich ist. Tendenziell sprechen die Aktivitätscluster für fünf Zwergfledermaus-Männchen-/Paarungsquartiere (zwei im Nordteil, ein am Kultur-/Verwaltungsgebäude, ein an der Ostgrenze, ein in der Südostecke des UG). Ein bis zwei Mückenfledermaus-Männchen-/Paarungsquartiere sind an der Halle (Südostecke des UG) zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine potenziell nutzbaren Quartierstrukturen am vorhandenen Baumbestand ermittelt werden. Der untersuchte Gehölzbestand war teilweise jung bzw. zu vital, so dass sich noch keine Strukturen bilden konnten. Einige ältere Bäume waren nicht in allen Fällen gut einsehbar, so dass ggf. Strukturen übersehen wurden. Es ist daher zu empfehlen, dass vor geplanten Fällungen nochmals eine gründliche Begutachtung der Fallbäume durch eine ökologische Baubegleitung erfolgt.

Im Untersuchungszeitraum konnten für sieben der nachgewiesenen acht Arten großflächige Jagdaktivitäten mit einer unverkennbar starken Verdichtung im zentralen Teil des Untersuchungsgebietes sowie in weiteren gehölzreichen Bereichen (Nordwestgrenze, Südostgrenze) ermittelt werden. Deutlich geringere Aktivitäten konnten auf allen gehölzfreien Teilflächen registriert werden

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

Bei der Umsetzung des B-Plans ist die Zerstörung diverser Fledermausquartiere durch Abbruchmaßnahmen absehbar und durch Baumfällarbeiten ggf. möglich. Ferner können Fledermäuse während der Arbeiten zu Tode kommen. Darüber hinaus können flächige Gehölzentnahmen und Lichtemissionen Störungen an der Erheblichkeitsschwelle auslösen.

Zum Ausschluss und zur Minderung ggf. eintretender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zeitlich und örtlich abgestufte Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die u.a. die Maßnahmenzeiträume und die Fälltechnologie sowie die Schaffung von Ersatzquartieren regeln.

wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt

5.3.1.3 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird im westlichen Bereich entlang der Greifswalder Chaussee durch eine Gewerbenutzung und im östlichen Bereich entlang des Boddenweges durch leerstehende Gebäude, Gebäudereste und Brachflächen geprägt. Der östliche Bereich stellt aktuell einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der Planung behoben wird. Das Ortsbild erfährt eine deutliche Aufwertung.



Blick auf die verfallenen Gebäude des ehemaligen LIW (Mitte)



Leerstehende Gebäude im Süden des östlichen Plangebiets

Abbildung 11: Eindrücke aus dem östlichen B-Plangebiet (Fotos: T. Frase)



Abbildung 12: Schrägluftbild des B-Plangebiets und seines Umfeldes mit Gewerbeflächen im Westen und Gelände des ehem. LIW im Osten

5.3.1.4 Mensch

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

Der westliche Teil wird gewerblich genutzt.

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

5.3.1.5 Kultur- und Sachgüter

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich keine bekannten Bodendenkmale innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 75. Auch weitere Kultur- und Sachgüter sowie Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

5.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nur für den Bereich, in dem Vorhaben nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig sind (vgl. Abbildung 4 in Kap. 3.3).

Die methodische Herangehensweise richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MLU 2018).

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

5.3.3 Biotopschutz

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

5.3.4 Baum- und Alleenschutz

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

Gemäß § 18 NatSchAG MV sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt jedoch nicht für:

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Im November/Dezember 2021 erfolgte im östlichen Plangebiet eine Erfassung der Einzelbäume (BSTF 2024a). Von den 27 erfassten Bäumen unterliegen 11 Bäume dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Die restlichen 16 Bäume unterliegen keinem Schutz, da es sich um Pappeln im Innenbereich handelt (vgl. Tabelle 4 und Abbildung 13).

Tabelle 4: Gesamtartenliste der Bäume mit einem Stammumfang ≥ 95 cm in 130 cm Höhe (Quelle: BSTF 2024b)

Nummer	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Begründung
1	Sal-Weide	105	§ 18	-
2	Lärche	145	§ 18	-
3	Lärche	139	§ 18	-
4	Lärche	130	§ 18	-
5	Sand-Birke	127	§ 18	-
6	Sand-Birke	121	§ 18	-
7	Hybrid-Pappel	178	-	Punkt 3 NatSchAG MV
8	Sand-Birke	126	§ 18	-
9	Sand-Birke	140	§ 18	-
10	Sand-Birke	101	§ 18	-
11	Sand-Birke	100	§ 18	-
12	Hybrid-Pappel	150	-	Punkt 3 NatSchAG MV
13	Hybrid-Pappel	172	-	Punkt 3 NatSchAG MV
14	Hybrid-Pappel	148	-	Punkt 3 NatSchAG MV
15	Spitz-Ahorn	121	§ 18	-
16	Hybrid-Pappel	468	-	Punkt 3 NatSchAG MV
17	Hybrid-Pappel	430	-	Punkt 3 NatSchAG MV
18	Hybrid-Pappel	381	-	Punkt 3 NatSchAG MV
19	Hybrid-Pappel	302	-	Punkt 3 NatSchAG MV
20	Hybrid-Pappel	168	-	Punkt 3 NatSchAG MV
21	Hybrid-Pappel	262	-	Punkt 3 NatSchAG MV
22	Hybrid-Pappel	274	-	Punkt 3 NatSchAG MV
23	Hybrid-Pappel	265	-	Punkt 3 NatSchAG MV
24	Hybrid-Pappel	257	-	Punkt 3 NatSchAG MV
25	Hybrid-Pappel	260	-	Punkt 3 NatSchAG MV
26	Hybrid-Pappel	277	-	Punkt 3 NatSchAG MV
27	Hybrid-Pappel	436	-	Punkt 3 NatSchAG MV

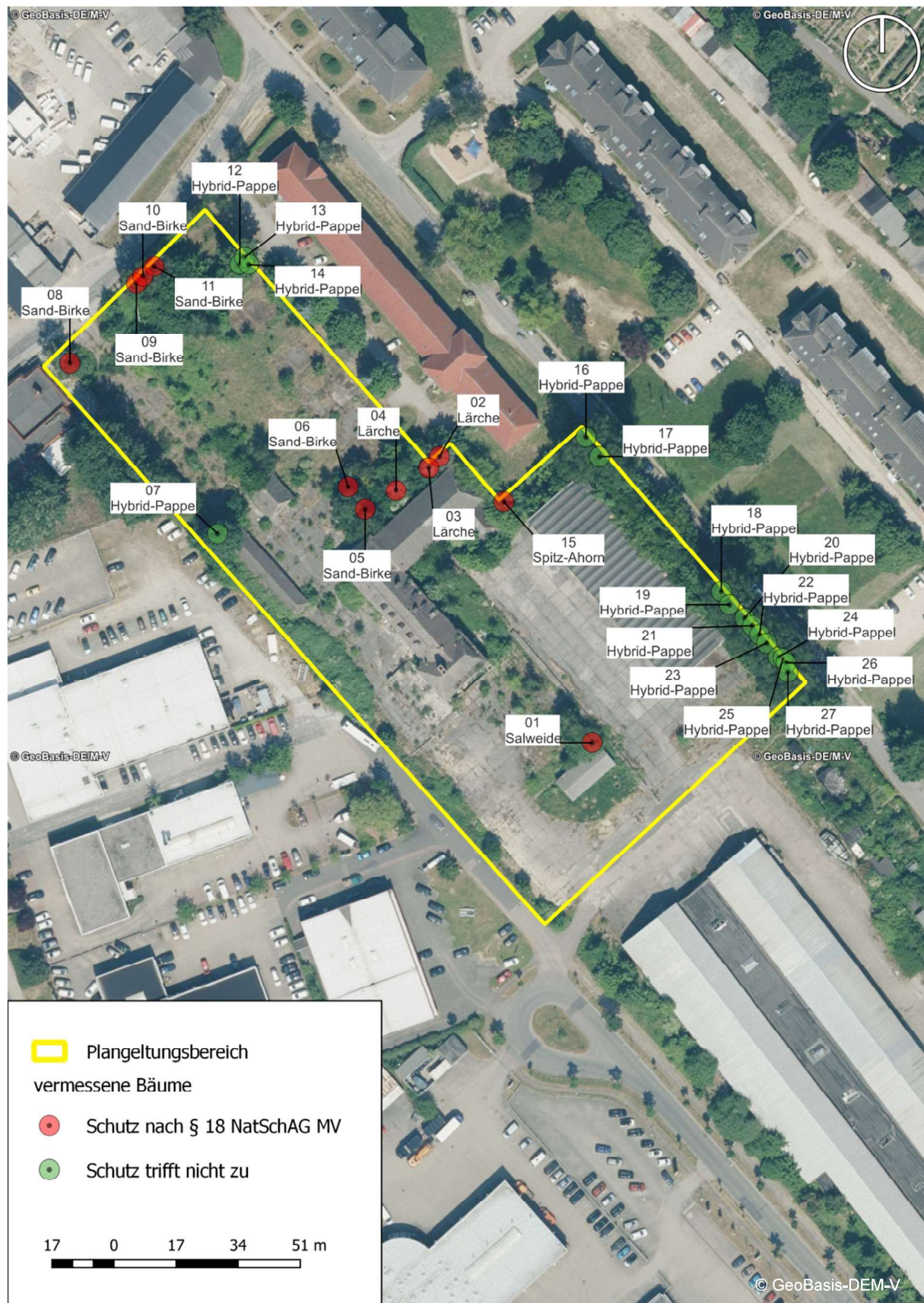


Abbildung 13: Erfasste Einzelbäume im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024b)

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans werden die elf geschützten Einzelbäume (eine Sal-Weide, drei Lärchen, sechs Sand-Birken, ein Spitz-Ahorn) voraussichtlich verloren gehen. Sie sind entsprechend ihres Stammumfanges (< 150 cm, vgl. Tabelle 4) gemäß Baumschutzkom-pensationserlass des Landes M-V in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen. Es sind standort-gerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stamm-umfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzungen erfolgen im B-Plangebiet. Durch die Pflanzgebote an der Planstraße A und im WA1 parallel zum Boddenweg (s. textliche Festsetzungen 5.1 und 5.3, vgl. Kap. 4.5) stehen hierfür mindestens 32 Standorte zur Verfügung.

5.3.5 Artenschutz

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2021/2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fleder-mäuse und Reptilien sowie Potentialabschätzungen zu weiteren Artengruppen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden voraussichtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich sein. Diese sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen. *Sie werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.*

5.4 Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe

Im Gebiet der Hansestadt Stralsund befinden sich zwei Störfallbetriebe. Es handelt sich um die Werft und die Biogasanlage (Am Umspannwerk 8). Die geplante Bebauung hat keine Aus-wirkungen auf den Betrieb der Werft und die Biogasanlage. Es erfolgt kein Heranrücken der Bebauung an diese Betriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der Achtungsbereiche der Stör-fallbetriebe.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Planrealisierung des östlichen Teilbereiches entlang des Boddenweges, die eine Gewer-bebrache darstellt, erfolgt durch die Eigentümerin des Flurstückes 2/6.

Die Durchführung des Vorhabens im östlichen Teilbereich und der hierfür notwendigen Erschließung wird die Hansestadt Stralsund mit der Eigentümerin des Flurstückes 2/6 in einem Erschließungsvertrag regeln. In diesem Vertrag wird ebenfalls der Zeitrahmen für die Realisie-rung vereinbart. Der Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 75 abzuschließen.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 14.09.2023
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit
- Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung
- 2. Beteiligung der Behörden und

- sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

8 Quellenverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

8.2 Fachgrundlagen

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

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

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

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

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 06.12.2023).

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

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

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

8.3 Gutachten

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

Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz (2023): Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ - Fledermauskartierung vom 18.12.2023. Im Auftrag der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH

BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2024a): Kartierbericht Brutvögel und Reptilien für den Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ vom 09.01.2024. Im Auftrag der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH

BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2024b): Kartierbericht Biotope und geschützte Bäume für den Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ vom 06.02.2024. Im Auftrag der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH

Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose - Lärm, Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ vom 1.08.2024. Im Auftrag der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH

Hansestadt Stralsund, den 28.10.2024

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege



Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

Anlage Vorprüfung des Einzelfalls