

Bebauungsplan Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stand Oktober 2024



Inhalt

1	Anlass	1
2	Rechtsgrundlage	2
3	Vorprüfung des Einzelfalls (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB)	3
4	Gesamteinschätzung.....	12
5	Gesetzliche Grundlagen	13

1 Anlass

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

Der Bebauungsplan dient der funktionalen 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, 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.

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. Das Plangebiet ist im östlichen Teil entlang des Boddenweges von Leerstand und brachgefallenen Gewerbegebäuden und vollversiegelten Hof- und Verkehrsflächen geprägt und stellt damit einen städtebaulichen Missstand dar. Es handelt sich um das ehemalige Gelände des Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW). 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 verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt (Groß- und Einzelhandel, Autohaus u. a.). Die Fläche ist zum größten Teil versiegelt.

Als Bebauungsplan der Innentwicklung erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ca. 25.000 m² beträgt, ist § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden, wonach bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² eine überschlägige Prüfung zu den Umweltauswirkungen vorgenommen wird. Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wird eine Einschätzung verlangt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die vorliegende Unterlage dokumentiert die Vorprüfung des Einzelfalls. In der Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung konnte festgestellt werden, dass eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich ist.

2 Rechtsgrundlage

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB zu ermitteln, ob bei einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis 70.000 m² durch den Bebauungsplan voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Nur wenn die mit dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nach Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist das beschleunigte Verfahren zulässig. Die Prüfung erfolgt anhand der Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (vgl. Kap. 3).

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin nur dann zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und wenn bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Diese beiden Voraussetzungen sind für den B-Plan 75 von vornherein erfüllt: Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht ausgewiesen, sodass keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. 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.

3 Vorprüfung des Einzelfalls (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB)

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,84 ha und ist in großen Teilen bereits bebaut oder versiegelt. Der größte Teil des Plangebiets (rd. 2,5 ha) ist aktuell den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zuzuordnen. Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Innenentwicklung eines in Teilen brachgefallenen und in Teilen gewerblich genutzten Gebiets. Es werden durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, 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 <u>anzupassen</u>. Weitere Pläne und Programme werden durch den B-Plan nicht beeinflusst. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche gem. § 5 BauGB dar. Die geplante Bebauung steht mit dieser Darstellung im Einklang. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Der B-Plan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung. Er dient insbesondere dem landes- und regionalplanerischen Ziel, in den zentralen Orten, hierzu zählt auch Stralsund als gemeinsames Oberzentrum mit Greifswald, Wohnbauflächen funktionsgerecht und in Anbindung an bebaute Ortslagen zu entwickeln.		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	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 und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsbrache, die den östlichen Teil des Plangebietes entlang des Boddenweges betrifft, werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt. Weiterhin werden bestehende Gewerbeflächen im westlichen Bereich an der Greifswalder Chaussee in den Bebauungsplan integriert. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits zum größten Teil versiegelt und gewerblich genutzt. Mit dem B-Plan wird somit ein anthropogen stark überprägter Bereich überplant, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist. Damit wird der erstmaligen Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung entgegengewirkt und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. 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, jedoch wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich geringer sein, womit positive Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser verbunden sind. Weiterhin erfolgt eine Altlastensanierung, was ebenfalls als positiv für Umwelt und Gesundheit zu beurteilen ist.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die Änderungen sind keine Umwelt- oder Gesundheitsprobleme zu erwarten. Die Immissionsschutzprognose vom 01.08.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass für die Urbanen Gebiete die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm und die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Für die kleine Teilfläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, werden die IRW eingehalten, jedoch kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte, der mit passiven Schallschutz entgegengewirkt werden kann. Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung im östlichen Plangebiet (Altlastenverdachtsfläche) wird eine Altlastensanierung erfolgen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer Kampfmittelbelastungsfläche der Belastungsart „Ehemalige Kasernenanlage, Vergrabungen“ der Kategorie 2 (Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Für Erdeingriffe wird eine weiterführende Prüfung empfohlen.		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und Wirkungsbereich liegen keine Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete. Es gibt keine Betroffenheit von Belangen nach EU-WRRL. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand des vom Plangebiet berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB_DEMV_WP_KO_4_16) sind nicht zu erwarten. Die im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung beabsichtigte Altlastensanierung im östlichen Plangebiet wirkt sich vielmehr positiv auf das Teilschutzgut Grundwasser aus. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird auf der Grundlage aktueller Kartierungsergebnisse ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen umgesetzt.		X
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bebauungsplan sichert Bestandsnutzungen planungsrechtlich ab und schafft Zulässigkeitsvoraussetzungen für zukünftige Nutzungen. Mit dem B-Plan wird ein anthropogen stark geprägter Bereich überplant, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist bzw. gewerblich genutzt wird. Folgende schutzgutbezogene Auswirkungen sind zu erwarten:		
	Schutzgut Menschen, einschl. der menschlichen Gesundheit	Der östliche Teil des Plangebiets 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 aktuell gewerblich genutzt und dient ebenfalls weder Wohn- noch Erholungszwecken. Durch die Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, sind keine Beeinträchtigungen, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Vielmehr wird zusätzlicher Wohnraum mit einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung erfolgt eine Altlastensanierung, so dass Risiken abgebaut werden.		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Natur und Landschaft im östlichen Plangebiet sind durch die frühere gewerbliche Nutzung des Areals geprägt. Neben der noch vorhandenen Bebauung des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) sind Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie deponierter Aushubboden mit Gebäuderümmern vorzufinden. Die Vegetation besteht aus ungefährdeten standorttypischen und allgemein verbreiteten ruderalen Arten der ruderalen Staudenfluren und Kriechrasen. Weiterhin sind Siedlungsgebüsche aus heimischen und nichtheimischen Baumarten sowie jüngere und ältere Einzelbäume (u. a. Birken, Lärchen, Weiden, Hybrid-Pappeln) vorzufinden. Der westliche Teil des Plangebiets wird überwiegend durch versiegelte Flächen und Bestandsgebäude geprägt. Vegetation ist hier nur in Form von einzelnen Siedlungsgebüsch, Einzelbäumen und randlichem Zierrasen vorhanden. Die Auswirkungen auf Pflanzen/Biotop sind daher insgesamt als nachrangig zu werten. Kein Biotoptyp unterliegt dem Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. Ggf. zu fällende geschützte Einzelbäume werden nach den Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V ersetzt. Aufgrund der vorhandenen leerstehenden Gebäude hat das östliche Areal, insbesondere der hier befindliche mehrstöckige Kellerkomplex, eine hohe Bedeutung für Fledermäuse. Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von acht Fledermausarten. Der Kellerkomplex ist als regional bedeutsames Winterquartier einzustufen. Diese Artenzahl ist für den urbanen Raum als hoch einzuschätzen und wohl vorrangig auf die räumliche Nähe zum Strelasund und die vorhandenen Quartierstrukturen zurückzuführen. Als gefährdete Vogelarten wurden der Bluthänfling und die Mehlschwalbe nachgewiesen. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird für diesen Teilbereich auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen umgesetzt (z. B. Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung, Schaffung von Ersatzquartieren). Erhebliche Auswirkungen werden dadurch ausgeschlossen. In dem Teilbereich, in dem Vorhaben bereits nach § 34 BauGB zulässig sind, sind Prüfungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erforderlichenfalls auf Vorhabenebene durchzuführen.		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser	Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung im östlichen Teil des Plangebietes entlang des Boddenweges werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt. Mit der Planung wird ein in weiten Bereichen überbauter bzw. versiegelter, anthropogen stark überprägter Bereich überplant. 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 Fläche, Boden und 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 geringer sein. Dies bedeutet somit gegenüber der derzeitigen Situation eine Verbesserung. Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung wird eine Altlastensanierung erfolgen, wodurch positive Auswirkungen zu erwarten sind. Im westlichen Teilbereich entspricht die festgesetzte GRZ von 0,6 dem derzeitigen Zustand. Das B-Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof I. Die Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen; die Bestimmungen für ein Trinkwasserschutzgebiet werden eingehalten. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser können ausgeschlossen werden.		x
	Schutzgüter Klima und Luft	Auswirkungen auf Klima und Luftgüte sind durch die zulässigen Vorhaben, von denen keine schädlichen Emissionen ausgehen, nicht zu erwarten.		x
	Schutzgut 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. Dieser Bereich stellt deshalb aktuell einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der Planung behoben wird. Das Ortsbild erfährt hier eine deutliche Aufwertung. Im westlichen Teil soll ein bestehendes Gewerbegebiet qualitativ weiterentwickelt werden. Auch unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Beschränkung der Gebäudehöhen können erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ausgeschlossen werden.		x
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale und weiteren Kultur- und Sachgüter sowie Baudenkmäler vorhanden. Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden..		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen kann ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan dient der funktionalen 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. Durch die Planung wird für das ehemalige und bestehende Gewerbeareal eine geordnete städtebauliche Entwicklung initiiert. Hierdurch verbessern sich Landschafts-/Ortsbild sowie Wohn- und Erholungsfunktion im Stadtteil Andershof. Durch die städtebauliche Neuordnung, auch unter Berücksichtigung und Sicherung bestehender Nutzungen, ist mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme im Plangebiet bzw. der Umgebung und damit negativen Auswirkungen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen. Die geplante Entwicklung eines urbanen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebietes ergänzt die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass in diesem Bereich keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte entstehen werden. Mögliche, durch die zusätzliche Nutzung verursachte Geräusche sind daher von der Nachbarschaft als baugebietstypisch hinzunehmen. Entsprechend der vorliegenden Immissionsprognose wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Durch die Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung v.a. von Wohnraum zum Ziel hat, sind keinerlei zusätzliche Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen. Auf der Grundlage der erstellten Immissionsprognose wurden im Bebauungsplan entsprechend Festsetzungen getroffen. Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung/Versiegelung im östlichen Plangebiet (Altlastenverdachtsfläche) wird eine Altlastensanierung erfolgen, so dass gegenüber dem derzeitigen Zustand Risiken reduziert werden. Es besteht bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, wie zum Beispiel Bauzeitenregelungen, vermieden werden.		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen sind in ihrem Umfang auf Bereiche im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld beschränkt. Während der Bautätigkeiten kann die Ausdehnung durch ein zeitlich beschränktes Verkehrsaufkommen räumlich weitreichender sein. Aufgrund des bereits erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Greifswalder Chaussee fällt das aber nicht ins Gewicht.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. Besondere natürliche Merkmale sind im Plangebiet, welches stark anthropogen überprägt ist, nicht ausgeprägt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen umgesetzt. Aufgrund der anthropogenen Überprägung ist das Plangebiet wenig sensibel gegenüber der Planung. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Intensität der Bodennutzung wird gegenüber dem derzeitigen Zustand im östlichen Bereich reduziert und im westlichen Bereich nicht erhöht.		x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich liegen keine Natura 2000-Gebiete.		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich liegen keine Naturschutzgebiete.		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich liegen keine Nationalparke.		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich liegen keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete.		x

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich liegen keine geschützten Biotope.		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Das Plangebiet liegt 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 wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen; die Bestimmungen für ein Trinkwasserschutzgebiet werden eingehalten. 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. Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Der B-Plan dient dem landes- und regionalplanerischen Ziel, in den zentralen Orten, hierzu zählt auch Stralsund als gemeinsames Oberzentrum mit Greifswald, Wohnungsbauflächen funktionsgerecht und in Anbindung an bebaute Ortslagen zu entwickeln.		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, vorhanden.		X

Prüfkriterien		Erläuterung	überschlägige Prüfung	
			erheblich	nicht erheblich
		Der Bebauungsplan führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	
X		Der Bebauungsplan führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewendet werden.	

4 Gesamteinschätzung

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. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits zum größten Teil versiegelt und gewerblich genutzt. Mit dem B-Plan wird ein in weiten Bereichen überbauter bzw. versiegelter, anthropogen stark überprägter Bereich überplant.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung haben die mit dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das beschleunigte Verfahren ist somit zulässig.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden aufgrund o. g. Bestandssituation und Lage ebenfalls nicht erwartet. Zudem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann für den Bereich das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

5 Gesetzliche Grundlagen

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

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung 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)

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

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

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

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

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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