

Stadt Strasburg (Um.)

**Bebauungsplan Nr. 15
„Feldstraße 2“**

Begründung

Anlage 1

Artenschutzfachbeitrag

Stand: Entwurf

September 2024

Auftraggeber:

Stadt Strasburg
Der Bürgermeister
Schulstraße 1
17335 Strasburg

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünflächen	11
6.4	Klimaschutz	11
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	12
6.5.2	Kompensationsmaßnahmen	13
6.5.3	CEF-Maßnahmen	13
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	14
6.7	Hinweise	14
6.7.1	Bodendenkmale	14
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Verkehr	14
7.2	Ver- und Entsorgung	15
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
7.4	Kosten und Finanzierung	15
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	15

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 88/10, 92/3, 92/4, 92/11, 92/13, 92/14, 124/1, 124/2 (teilweise), 126/1 und 128/1 der Flur 13 Gemarkung Strasburg. Er liegt westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Feldstraße. Der Süden des Plangebietes wird von der Feldstraße 1 - 4 begrenzt. Die Feldstraße 1 ist ein Discounter und Feldstraße 4 ist ein Wohnhaus. Im Osten grenzt der Plangebiet an ein Wohngebäude mit der Adresse Bahnhofstraße 6, den jüdischen Friedhof und ein brach liegendes Gebäude mit der Adresse Feldstraße 2a an. Im Norden grenzt der Plangebiet an den ehemaligen Sportplatz der Berufsschule, sowie an einen Feldweg und Wohnbebauung der Bahnhofstraße 7 an. Im Westen befindet sich eine Brachfläche und Gartenanlagen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Gehölze und Wohnbebauung (Bahnhofstraße 7) (Flurstücke 92/7, 92/8, 113, 114, 115, 116 und 122),

- im Osten: durch die Bahnhofstraße und die Wohnbebauung (Bahnhofstraße 6), sowie die Friedhofsanlagen des jüdischen Friedhofs (Flurstücke 92/5, 92/10, 124/2, 126/1, 126/2, 129, 130/2 und 163),
- im Süden: durch einen Discounter (Feldstraße 1), Wohnbebauung (Feldstraße 4) und die Feldstraße (Flurstücke 47/4, 83, 88/6, 92/6 und 92/10) und
- im Westen: durch eine Brache und Gartenanlagen (Flurstücke 88/9 und 88/10).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht Baurecht für ein Freizeitbad, einen Indoorspielplatz, ein Fastfoodrestaurant und Wohnraum für Angestellte zu schaffen.

Die Stadt würde von diesem kulturellen Angebot profitieren und die regionale Attraktivität von Strasburg steigern. Die Flächen des Geltungsbereichs, abgesehen von der Zufahrtsstraße, befinden sich im Privateigentum. Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die zu überplanende bebaute Fläche grenzt im Süden und Osten an den Siedlungsbereich Strasburgs an. Im Innenbereich der Stadt gibt es wenige kulturelle Angebote, so dass diese Ergänzung sinnvoll ist. Die Gebäude benötigen eine umfassende Sanierung, da sie seit Jahren brach liegen und Vandalismus zum Opfer gefallen sind. Außerdem ist durch die erhöhte Lage des zu beplanenden Standortes das ehemalige Berufsschulgebäude sehr raumbedeugend für der Stadt.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen und ist notwendig, um dem städtebaulichen Missstand zu begegnen.

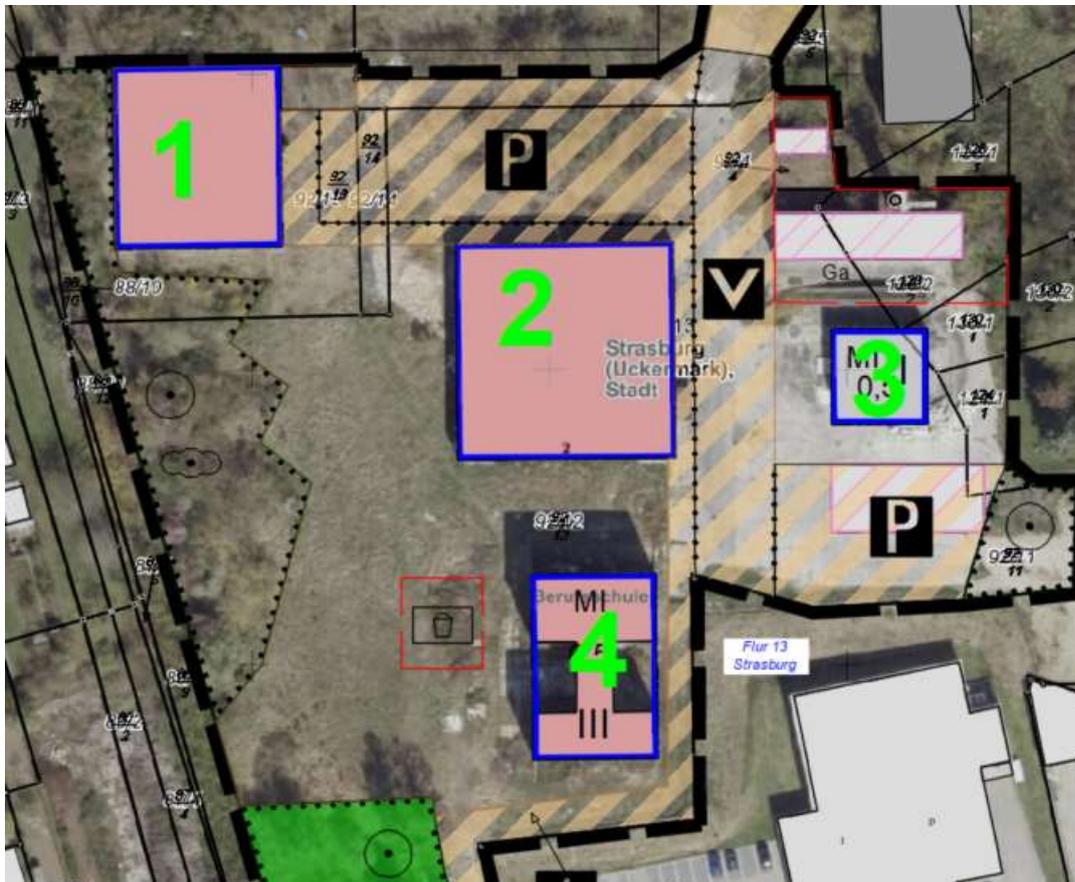


ABBILDUNG 1: 1. FREIZEITBAD, 2. INDOORSPIELPLATZ, 3. FASTFOODRESTAURANT, 4. WOHNUNGEN
(Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 06.03.2024)

2.3 Planverfahren

Es handelt sich hier um eine Brachfläche die nach § 13a BauGB wiederbenutzbar gemacht werden soll. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,1 ha davon Mischgebiet 9.381 m². Damit liegt die Größe der bebaubaren Fläche unterhalb der 20.000 m².

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Feldstraße 2“ nach § 13a gefasst. Der Beschluss ist am 27.04.2023 durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr.04/2023 sowie auf der Internetseite der Stadt am 11.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.05.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

Entwurfsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 05.12.2024 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Feldstraße 2“ befindet sich im Norden der Stadt Strasburg nördlich der Altstadt. Er bindet im Süden und Nordosten an die Siedlungsfläche an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bebaut. Der Planbereich ist eine ehemalige Berufsschulgelände der Stadt mit Sporthalle, Schulspeisungsgebäude, Heizhaus und anderen kleineren Nebengebäuden, die jetzt brach liegt und ungenutzt ist.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße, eine örtliche Straße, welche von der Bahnhofstraße, abzweigt erschlossen. Von der eigentlichen Feldstraße, die südlich des Plangeltungsbereichs liegt, gibt es eine Fußwegverbindung in den Plangeltungsbereich. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind auf dem ehemaligen Schulgelände vorhanden.



ABBILDUNG 2 ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS ÜBER DIE FELDSTRASSE, WELCHE IN DIE BAHNHOFSTRASSE MÜNDET

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich besteht aus einer Brache, welche teilweise versiegelt ist und beschädigte Gebäude integriert. Es sind heimische Gehölze auf dem Gelände gewachsen, sowie typische Pflanzen für Stadtbrachen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe mit steilen Abhängen im Süden.

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich von einer Ruderalen Staudenflur und versiegelten Flächen eingenommen. In den Randbereichen haben sich Gehölzflächen ausgebildet. Im Bereich des artenarmen Zierrasens stehen acht Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 31 cm, die somit dem Schutz gemäß § 18 BNatSchAG M-V unterliegen. Es handelt sich v.a. um die Arten Birken, Fichten, Eschen, Ahorne, Sommerlinden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet GGB DE 2448-303 „Strasburg, Eiskeller“ befindet sich etwas 600 m südwestlich des Planbereichs.

Im 200-m-Radius um das Vorhaben liegen vier gesetzlich geschützte Biotope in Form von Gehölz- und Feuchtbiotopen. Im Osten ragt ein Bodendenkmal in den Plangeltungsbereich hinein.

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Tieflehm-, Lehm-/Parabraunerde, Fahlerde und Pseudogley mit z.T. starkem Stauwassereinfluss zusammen. Das Bodengefüge ist bereits aufgrund der Bodenbearbeitungen und Versiegelungen aus vorheriger Nutzung gestört. Das Relief ist eben bis flachkuppig. Das Plangebiet selbst befindet sich in einer erhöhten Lage.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Einfluss auf die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet nehmen in erster Linie die Gehölze, welche in geringfügigem Maße eine Sauerstoff-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion ausüben. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsnähe und der Lage Straßen vermutlich geringfügig eingeschränkt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich, ausschließlich der Feldstraße befindet sich im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen F-Plan der Stadt Strasburg ist Bereich des geplanten Vorhabens als Grünfläche festgesetzt und kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Feldstraße 2“ grenzt im Süden an den Innenbereich der Stadt Strasburg. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit bebauten Fläche für ein Mischgebiet ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der der Stadt Strasburg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt ist durch das internationale Straßennetz und das großräumige Schienennetz erschlossen.

Im Programmsatz 4.1

(1) heißt es: *„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“*

Das geplante Bauvorhaben ist ein klimaschonendes Verfahren, da geplant ist die bestehende Bebauung zum Großteil nicht abzureißen, sondern die Substanz weitergenutzt werden soll und durch architektonische Eingriffe die neue Nutzung angepasst wird.

Im Programmsatz 4.1

(7) heißt es: *„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 Ensemble der ehemaligen Berufsschule ist aufgrund seiner Lage auf einer Anhöhe sehr raumbedeutend für die Stadt Strasburg und wird in seiner Struktur und Gestalt erhalten bleiben, die Funktion wird aber auf aktuelle Bedarfe der Stadt angepasst.

Im Programmsatz 4.6

(1) heißt es: *„Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.“*

(5) heißt es: *„Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. ... Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur*

sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.“

Das geplant Freizeitbad und der Indoorspielplatz werden nicht nur einheimische Bewohner der Stadt anziehen, sondern auch ein attraktives Angebot für Touristen sein.

Im Programmsatz 4.6

(7) heißt es: „Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.“

Die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche angrenzend an den Innenbereich der Stadt Strasburg ist eine optimale Ortslage für die Errichtung des Freizeitbereichs.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Strasburg als Grundzentrum festgelegt.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 3.1.3 (1) heißt es: *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.“*

Das geplant Freizeitbad und der Indoorspielplatz werden nicht nur einheimische Bewohner der Stadt anziehen, sondern auch ein attraktives Angebot für Touristen sein.

3.2.4 (2) heißt es: *„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.“*

Durch die Entwicklung des geplanten Freizeit- und Gastronomiebetriebs werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

4.3.3 (1) heißt es: *„Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen nachhaltige Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist.“*

Das geplante Vorhaben schließt sich an die Innenbereichsbebauung an und belebt eine brachliegende ehemalige Berufsschule neu.

6.2.1 (2) heißt es: *„Die kulturtouristische Infrastruktur soll gestärkt und ausgebaut werden. Dabei sollen die kulturellen Angebote mit überregionaler Bedeutung und starker Besuchernachfrage besonders unterstützt werden. ...“*

Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um kultur-touristische Infrastruktur und sollte demnach besonders unterstützt werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strasburg (Um.) wurde mit Ablauf des 23.06.2016 wirksam. Er wurde mit der 1. Änderung am 16.05.2019 geändert.

In diesem ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt.



ABBILDUNG 3 AUSSCHNITT AUS DEM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT STRASBURG, DAS ROTE POLYGON IST DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Gebäude des Geländes der ehemaligen Berufsschule. Die Nutzung der Berufsschule wird nicht wieder aufgenommen, stattdessen wird es ein Freizeitbad, ein Indoorspielplatz, ein Fastfoodrestaurant und Wohnungen geben.

Der Plangeltungsbereich ist durch die Bahnhofstraße, einer örtlichen Straße erschlossen. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Bei der Anzahl der vielen verschiedenen Nutzungsformen ist ein Mischgebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Mischgebiets im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,5 deutlich unter der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt. Es werden nur ein-drei Vollgeschosse zugelassen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die nord-östlich angrenzende Bahnhofstraße.

Die innere Erschließung des geplanten Mischgebiets erfolgt durch eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, und eine Breite von mindestens 11,5 m hat. Die Breite ist ausreichend für Anlieferungsverkehr, sowie die Müllanfuhr. Es sind Parkflächen für Anwohner und Besucher geplant. Die geschützten Bäume sind zu erhalten. Durch die Festsetzung von Flächen für die Ladeinfrastruktur wird die E-Mobilität gefördert.

6.3 Grünflächen

Die vorhandenen Gehölze im Westen und im Osten des Plangeltungsbereichs werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke festgesetzt. Die Festsetzung wird mit einer Erhaltungsfestsetzung überlagert.

6.4 Klimaschutz

Für einen geringeren CO₂-Ausstoss wird bei dem Bauvorhaben weitestgehend die ursprüngliche Bausubstanz genutzt. Dementsprechend wurde die GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse angepasst. Das ehemalige Schulgelände wird dadurch energieeffizient in ein Mehrfamilienhaus umgewandelt. Die GRZ wurde mit 0,5 festgesetzt, um eine Verringerung der

Neuversiegelung zu bewirken. Das Verfahren der Umnutzung statt Neubau ist zusätzlich ein flächenschonendes Verfahren. Die Baugrenzen entsprechen der vorherigen Bebauung. Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 50 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um das effizienteste Energiegewinnung zu erreichen.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Dies führt zur Entlastung der Kanalisation. Bestehende Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 7° sollen mindestens extensiv begrünt werden. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie positiv auf das Stadtklima, da sich die Dachflächen nicht mehr so stark aufheizen können.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es keine Erosion bei Starkregenereignissen gibt.

Durch die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich und durch die Ausbildung als Sackgasse ist der Autoverkehr auf das erforderliche Maß reduziert und damit die CO₂-Emission eingeschränkt. Durch die Festsetzung von Flächen für die Ladeinfrastruktur wird die E-Mobilität gefördert.

Es gibt keine Wärmeplanung für die Stadt Strasburg, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die folgenden Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wirken den laut § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abriss- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit also im Zeitraum von 01. Oktober bis 29. Februar zu realisieren.
- V2 Die Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren und bei Besatz Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen zu ergreifen. Gegebenenfalls ist durch sie ein Baustopp auszusprechen und eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Die Person hat weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB

-
- und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen und Gehölze sind zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen, die dauerhaft zu erhalten sind.
- V4 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex ® FlySafe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V5 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen, ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.
- V6 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

- G1 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Durch die Installation von 1 Stück Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Gebäudeabriss zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des Artenschutzfachbeitrages bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara, sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen zu installieren. Lieferung, Anbringung und dauerhafte Erhaltung von: 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit.
- CEF 2 Durch die Installation von 2 Stück Ersatznistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Bachstelze) an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Gebäudeabriss zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des Artenschutzfachbeitrages bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler 2HW bzw. 1N bzw. Nisthöhle 1 B ø 26mm mit Marderschutz, sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.
- CEF 3 Durch mindestens 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von

Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Art und Anzahl der Ersatzkästen werden dem Ergebnis der Fledermauserfassungen nach Abschluss der Untersuchungen angepasst.

CEF 4 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 3 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Osten ragt ein Bodendenkmal in den Plangeltungsbereich hinein.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist schon vorhanden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Im Plangebiet sind Trinkwasserversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Im Plangebiet sind Niederspannungsstromkabel vorhanden.

Telekommunikationslinien

In der Bahnhofstraße sind Telekommunikationslinien vorhanden.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Feldstraße 2“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Mischgebiet	9.381 m ²	43,6 %
Verkehrsflächen	8.803 m ²	40,9 %
Grünflächen	3.340 m ²	15,5 %
Gesamt	21.524 m²	100 %

Strasburg (Um.),

Der Bürgermeister

Siegel