



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnbebauung Kleine Parower Straße“

Begründung

Stand Mai 2016

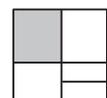


Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Erarbeitet von:

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5 Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de / stralsund@stadt-landschaft-region.de

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Verfahren	4
2.3 Plangrundlage	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
3.2 Inhalt des Landschaftsplans	5
3.3 Vorgaben der Raumordnung	5
4. Städtebauliche Ausgangssituation	5
4.1 Die Umgebung des Plangebietes	5
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes	6
4.3 Erschließung	6
4.4 Natur und Landschaft	6
5. Inhalt des Planes	6
5.1 Nutzungskonzept / Festsetzungen	6
5.2 Flächenbilanz	8
5.3 Erschließung	8
5.4 Grünordnung	9
6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	9
6.1 Allgemeines	9
6.2 Schutzgüter	10
6.3 Kompensation / Einzelbaumschutz	18
7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung	19
9. Verfahrensablauf	19
10. Rechtsgrundlagen	19
Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan	

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Wohnbebauung Kleine Parower Straße“ soll der rückwärtige Bereich des Flurstücks 229/2 der Flur 6, Gemarkung Stralsund, gelegen zwischen der Kleinen Parower Straße und Carl-Ludwig-Schleich-Straße einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes in zweiter Reihe als Maßnahme der Nachverdichtung (Innenentwicklung). Mit Errichtung des geplanten Wohngebäudes wird der Bereich strukturiert, so dass unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur weitere Wohngebäude eingefügt werden können (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheidet derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung der rückwärtigen Bereiche.

Vorhabenträger ist die MKL Bauplanung & Betreuung, Zansebuhrer Chaussee 10, 18442 Zansebuhr.

Das Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Bau soll im Jahr 2016 begonnen werden.



Abbildung 1 Rahmenkonzept zur Innenentwicklung

2. Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 229/2 der Flur 6 Gemarkung Stralsund mit insgesamt 1.665 qm.

2.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche innerhalb der bestehenden Bebauung. Der Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 666 qm bei weitem nicht erreicht.

2.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Krawutsachke Meißner Schönemann vom März 2014 im Höhensystem HN 76 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten Bereich einheitlich als Wohnbaufläche aus.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als bestehende Baufläche übernommen.

3.3 Vorgaben der Raumordnung

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen. Nach 4.1(3) sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

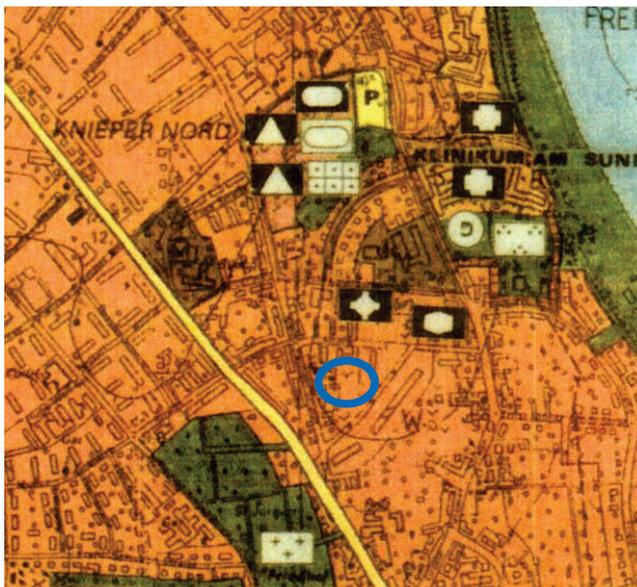


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Vorstadt zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße. Der Stadtteil Knieper Vorstadt ist ein innerstädtisches, vergleichsweise innenstadtnahes Wohngebiet. Der Nahversorgungsstandort am Knieperdamm (mehrere Lebensmittelmärkte, einzelne Fachgeschäfte) ist fußläufig in knapp fünf Minuten, der Lebensmittelmarkt in der Großen Parower Straße in rund sechs Minuten erreichbar.

Im fußläufig erreichbaren Umfeld befinden sich zudem Kindergärten und Schulen.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Während die Kleine Parower Straße mit älteren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut ist, besteht die im Norden

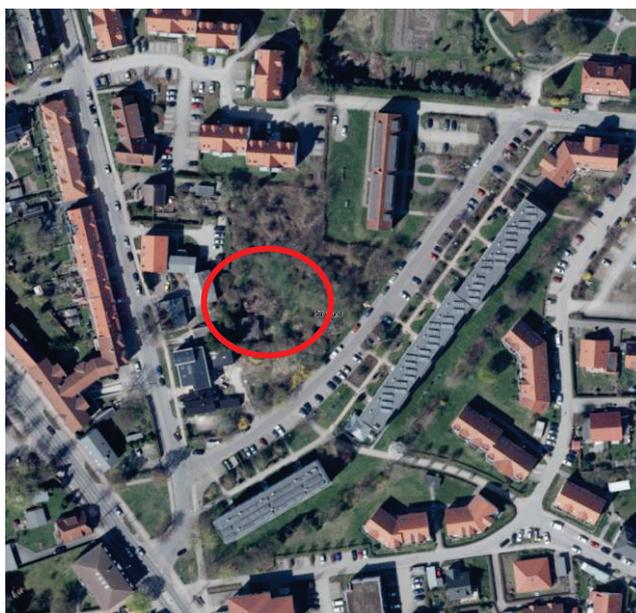


Abbildung 3: Luftbild (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

und Nordosten den Blockinnenbereich optisch begrenzende Bebauung an der Tessinstraße aus neueren dreigeschossigen Wohngebäuden. Südlich der Carl-Ludwig-Schleich-Straße befinden sich lange fünfgeschossige Plattenbauzeilen aus DDR-Zeit. Insgesamt entspricht die Umgebung der Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets.

Das Vorderhaus an der Kleinen Parower Straße 9 steht unter Denkmalschutz und ist zu erhalten (Denkmal Nr. 400 Wohnhaus/Gaststätte).

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus dem rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstücks Kleine Parower Straße 9. In Vorbereitung der Neubebauung wurden die in diesem Bereich früher befindlichen alten Nebengebäude abgerissen.

Aufgrund der Lage in zweiter Reihe ist der Bereich vom Verkehrslärm der umliegenden Straße (vor allem der stark befahrenen Prohner Straße) abgeschirmt.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine private Zufahrt von der Kleinen Parower Straße aus erschlossen.

Auf dem nahen Knieperdamm besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz (Linien 1, 3, 4; Haltestelle Kleine Parower Straße).

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Sämtliche Medien liegen in der Kleinen Parower Straße an.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist als Hausgarten anthropogen geprägt. Die verwilderten Gehölze (vorwiegend Obstbäume und Brombeersträucher) wurden 2014 bis auf den prägenden Nußbaum an der östlichen Grundstücksgrenze gerodet.

Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten.

5. Inhalt des Planes

5.1 Nutzungskonzept / Festsetzungen

Angesichts der Beschränkung auf ein Grundstück ist die Ausweisung eines Baugebiets nach §§ 3 bis 10 BauNVO (mit einem gebietsspezifischen Nutzungsartenkatalog) nicht sinnvoll.

Errichtet werden soll vielmehr nur ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen als Einzelhaus in offener Bauweise. Da die Nutzung von Räumen durch freie Berufe mit zur bestimmungsgemäßen Nutzung von Wohnraum gehört, sind mit der Festlegung auf Wohngebäude auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ergänzend als mögliche Nutzung zugelassen. Zudem sind die erforderlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich der Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf (vgl. § 12 BauNVO) zu berücksichtigen.

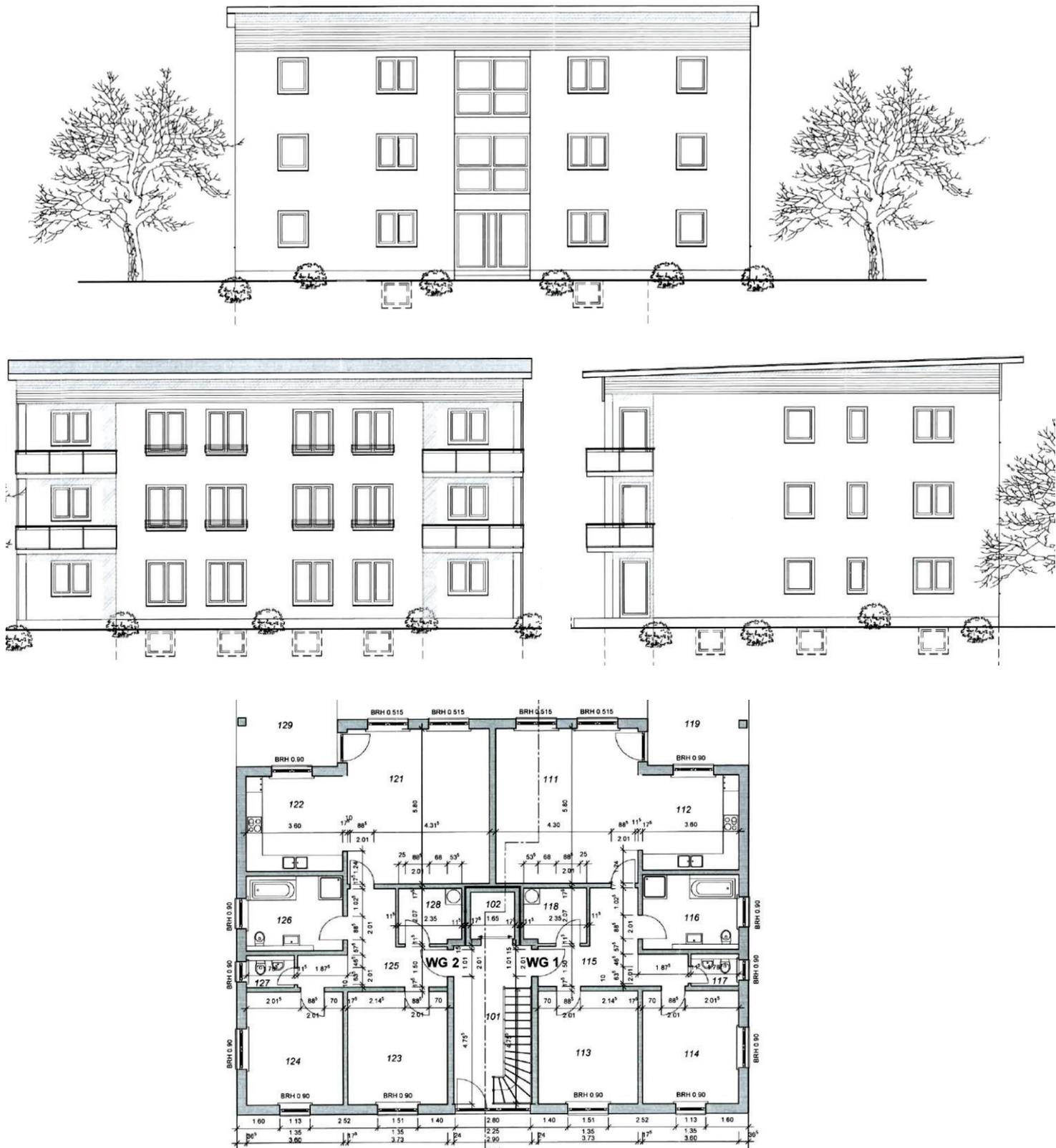


Abbildung 4 geplante Wohnbebauung, Ansicht von Norden (ganz oben), Süden und Osten (oben)
 Grundriss Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss (unten)

In seiner Kubatur orientiert sich das geplante dreigeschossige Gebäude an der Umgebungsbebauung im Norden (Bebauung an der Tessiner Straße). Damit vermittelt der Neubau zwischen den älteren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an der Kleinen Parower Straße und der zum Teil fünfgeschossigen Bebauung südlich der Carl-Ludwig-Schleich-Straße. Das Gebäudevolumen mit drei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss wird durch Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m über Gelände angegeben (d.h. Gebäudehöhe 20,7 m HN 76 bei 10,7 m HN 76 Geländehöhe).

Mit einer GRZ von 0,4 werden die Obergrenzen des § 17(1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

5.2 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt wird 1.665 qm Bauland mit einer zulässigen Grundfläche von 666 qm überplant.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Wohnbaugrundstück	1.665 qm	0,4	666 qm	999 qm
Gesamtgebiet	1.665 qm		666 qm	999 qm

5.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine private Zuwegung von der Kleinen Parower Straße aus erschlossen.

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt vom 12.12.2011 sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. Die geplanten acht Stellplätze (1,3 Stellplätze je Wohneinheit) können ebenerdig auf dem Baugrundstück angeordnet werden.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom August 2006 zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung sowie, Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch die REWA, Regionale Wasser- und Abwasser-mbH übernommen. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 12. Dezember 2011 der Benutzungszwang, sofern der Stadt eine Verwertung und/oder eine Versickerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für Wohngebiete von 48 m³/h erforderlich, der aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht seit dem 16.10.2013 ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.

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

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Ab 2016 kann die SWS Energie GmbH einen Anschluss an das Fernwärme-Netz gewährleisten.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung vom 29.10.2012 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. Der Müll ist an den Abholtagen auf der Kleinen Parower Straße zur Abholung bereit zu stellen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

5.4 Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung sehen Hecken- und Baumpflanzungen sowie den Erhalt des prägenden Walnussbaums an der östlichen Grundstücksgrenze vor.

Zur optischen Abgrenzung der neuen Stellplätze zu den bestehenden Nutzungen (Vorderhaus an der Kleinen Parower Straße) wird eine 1,5 m breite Heckenpflanzung vorgesehen. Empfohlen werden für die Heckenpflanzung die Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche) oder *Ligustrum vulgare* (Liguster).

Ein zu pflanzender Baum an der Einfahrt gliedert das Grundstück und markiert die Schwelle zur rückwärtigen Bebauung. Zu empfehlen sind z.B. folgende Sorten: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Crataegus "Carrierei"* (Apfeldorn), *Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'* (Echter Rot-Dorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aucuparia ssp. Moravica* (Mährische Eberesche), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde) in Sorten, *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) in Sorten, *Ulmus Resista*-Ulm.

Allgemein ist auf das Begrünungsgebot des § 8(1) LBauO M-V zu verweisen, nachdem die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Auf den Freiflächen ist gemäß § 8(2) LBauO M-V ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

6.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 4 und 5 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheitert derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung der

rückwärtigen Bereiche. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche bis auf weiteres unbebaut bleiben. Dabei würden

- innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

Methoden: Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⤴ Anlagebedingt wird der Umfang der möglichen Bebauung im Plangebiet zunehmen. Angesichts einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs sind die Flächen jedoch durch die siedlungsnahe Nutzung sowie die umliegende Bebauung vorgeprägt.
- ⤴ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Die beabsichtigte Nutzung (Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.
- ⤴ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. allgemein Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabrisse, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

6.2 Schutzgüter

Boden

Bestand / Bewertung: Gemäß Karte der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Bereich zwei unterschiedliche Bodenbildungen vor. Zum einen handelt es sich um sandige Formungen, die im westlichen Plangebiet als grundwasserbestimmte Sande ausgeprägt sind. Die Filterleistung dieses Bodens wird mit ‚gut‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt als ‚gering‘ wobei eine Gefahr der Anreicherung mit Schadstoffen mit ‚gering - mittel‘ vorliegt. Die letztere Bewertung steht ebenfalls für das ökologische Standortpotential. Dieser Boden wird in die Bodenklasse 3 (gem. DIN 18300) eingeordnet.

Der östliche Teil des Plangebietes umfasst grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme sowie Tieflehme, die mehr als 40% hydromorph sind. Dieser Boden wird den Bodenklassen (gem. DIN 18300) 3 und 4 zugeordnet. Seine Nährstoffversorgung ist mit ‚gut‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt ebenfalls als ‚gut‘, wobei die Filterleistung ‚mäßig‘ ist. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist demnach ‚hoch – sehr hoch‘. Das ökologische Standortpotential gilt hingegen als ‚mittel – hoch‘. (Quelle: LUNG 2014)

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angesichts der Vorprägung durch die siedlungsnahe Nutzung sowie die umliegende Bebauung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar.

Minimierung und Vermeidung: Die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet bleibt mit 999 qm deutlich unter der Schwelle des § 13a BauGB. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung dazu bei, die Bautätigkeit in den Bestand zu lenken (Innenentwicklung vor

Außenentwicklung) und so die erstmalige Inanspruchnahme ungestörter Außenbereichsflächen für eine Siedlungsnutzung zu reduzieren.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Klima

Bestand/ Bewertung: Das Stadtgebiet von Stralsund liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570 mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Hinterhofsituation mit Brachecharakter. Das Klima des Plangebietes kann als weitgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Minimierung und Vermeidung: Es wird ein urbanes Grundstück bebaut, welches sich inmitten eines Wohngebietes befindet. Es werden keine Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Begünstigt durch die Nähe zum Strelasund ist das Vorhaben nicht geeignet, das allgemeine Lokalklima spürbar zu verändern.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Voraussetzungen nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Der Strelasund ist ca. 550 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Weitere Gewässer sind nicht zu nennen.

Der Grundwasserflurabstand wird im Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Umfeld des Untersuchungsraumes mit >10,0 m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt ca. 5 m zu NN, gen Osten in Richtung 2,5 m zu NN fallend.

Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 171,5 mm/a. Das nutzbare Grundwasserdarangebot gilt als potenziell nutzbar mit hydraulischen Einschränkungen (mögliche Fehlbohrungen), die Neubildungsrate liegt bei 3.361 m³/a und ist damit als hoch zu bezeichnen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die zukünftigen Abwässer werden dem öffentlichen Kanalnetz der Stadt Stralsund zugeführt. Das verschmutzte Regenwasser des geplanten Gebäudes wird, soweit möglich, auf dem Grundstück versickert. Stoffeinträge in den Naturhaushalt werden ausgeschlossen.

Zustand nach Durchführung: Die Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage eines Wohnhauses und seiner Nebenflächen wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das

anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässige Flächennutzung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen - Bestand/Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potenzielle natürliche Vegetation aus. Der nördlich sowie südlich an das Stadtgebiet angrenzende Küstenstreifen wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert. In sehr feuchten Senken wird ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten angegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Das nächste geschützte Biotop ist der ca. 550 m entfernte Strelasund und seine Uferzone (HST00310).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete dar. Das 2014 beräumte Gelände war früher mit Schuppen und Zäunen sowie Ziergehölzen und kleineren Bäumen bestanden. Mittlerweile konnte sich eine typische ruderale Staudenflur entwickeln.

Ein einziger Baum ist in der nordöstlichen Ecke erhalten. Hierbei handelt es sich um eine Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Kronendurchmesser von 8 m sowie einem Stammumfang von 1,15 m. Der Baum soll erhalten und in die geplante Bebauung integriert werden.



Abbildung 5: Biotoptypen sowie Bäume im Plangebiet

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist innerhalb einer bestehenden städtischen Struktur auf einer langjährig genutzten Fläche geplant. Es beansprucht somit keinen unbe-

rührten Naturraum. Die Bebauung findet überwiegend in einem Bereich statt, der nur einen allgemeinen floristischen Wert besitzt. Der bestehende Baum wird zum Erhalt festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Das bereits beräumte Grundstück wird mit einem dreigeschossigen Wohnhaus bebaut. Hinzu kommen Nebenanlagen wie Fahrradabstellraum und PKW-Stellplätze. Der vorhandene Einzelbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird gärtnerisch angelegt.

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bestand/Bewertung: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarbfl.-dermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus	Schmalbindi-				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
ilineatus	ger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillender Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender - Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpfglanzkrout, Torfglanzkrout				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014)

Das Plangebiet liegt als weitestgehend gehölzfreie Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Stralsund. Westlich sind intensive bauliche Nutzungen vorhanden, ebenso nördlich, jedoch jenseits eines weiteren nicht bebauten Grundstücks. Auf der östlichen Seite wird das Gebiet von einer Straße mit wiederum angrenzender Wohnbebauung begleitet. Das Plangebiet weist keine wertgebenden Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche. Das Grundstück selbst ist frei von Gebäuden. Auf dem Grundstück

befindet sich ein Einzelbaum, welcher Brutvögeln und Fledermäusen ein bescheidenes Lebensraumpotenzial bietet.

Vögel: Da auf dem Grundstück keine Gebäude vorhanden sind, können gebäudebrütende Arten von vornherein ausgeschlossen werden. Der einzige Baum im Plangebiet bietet ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln. Im Zuge der Kartierung am 10.11.2014 konnten aktuell keine Nester oder Höhlungen gesichtet werden.

Fledermäuse: Der nahe gelegene Friedhof St. Jürgen gilt mit seinem alten Baumbestand als beliebtes Fledermausquartier. Die umliegende Wohnbebauung sowie vorhandene Gehölze bieten genügend Nischen und Unterschlüpfen als Tages-, sowie Sommer- aber auch Winterquartier. Die überwiegend gehölzfreie, derzeit unbebaute Fläche stellt kein besonderes Jagdrevier für einheimische Fledermausarten dar, so dass ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Der Nussbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen.

Zustand nach Durchführung: Die derzeit offene Fläche wird mit einem drei-geschossigen Wohnhaus bebaut und gärtnerisch angelegt. So werden Strukturen geschaffen, die beispielsweise den Kulturfolgern Haussperling, Mehlschwalbe oder Hausrotschwanz einen möglichen Lebensraum bieten. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Stralsund in die Vorpommerschen Lehmplatten als Landschaftseinheit der Lehmplatte nördlich der Peene eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Aufgrund seiner urbanen Lage ist das Plangebiet hier nicht aufgeführt.

Das Plangebiet liegt im historisch gewachsenen Stadtteil Kniepervorstadt zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße. Der Stadtteil ist von Wohnbebauung aller Art geprägt. Wichtige Blickbeziehungen oder Sichtschneisen sind nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbildes als Minimierungsmaßnahme. Die Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete wird mit einer ansprechenden Wohnbebauung versehen.

Zustand nach Durchführung: Das geplante Gebäude fügt sich in die urbane Bebauung entlang der umliegenden Straßenzüge ein. Auf dem Grundstück entsteht ein dreigeschossiges Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten. In seiner Kubatur orientiert sich das Gebäude an der Umgebungsbebauung im Norden (Bebauung an der Tessiner Straße). Damit vermittelt der Neubau zwischen den älteren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an der Kleinen Parower Straße und der zum Teil fünfgeschossigen Bebauung südlich der Carl-Ludwig-Schleich-Straße.

Kultur- und Sachgüter

Das an der Kleinen Parower Straße bestehende, unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Denkmal Nr. 400 Wohnhaus/Gaststätte) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht berührt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung (Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind. Der Ausbau der Wohnnutzung stärkt den Stadtteil Kniepervorstadt. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot können bestehende Wohnungsbedarfe zeitgemäß erfüllt werden.

Die vorgesehene Nutzung entspricht der Umgebungsnutzung, mögliche durch die zusätzliche Nutzung verursachte Geräusche sind daher von der Nachbarschaft als baugebietstypisch hinzunehmen.

6.3 Kompensation / Einzelbaumschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V oder nach städtischer Satzung geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Verluste geschützter Gehölze sind nicht zu erwarten, der einzige Baum im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht gegenüber auftretenden Funden zu beachten. Zur Information der späteren Bauherren erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil.

Zollverwaltung

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die

Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erlangt werden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter Tragung aller Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist das Vorhaben einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Die Erschließungsarbeiten haben bereits begonnen; die Grundstückszufahrt ist bis auf die oberste Verschleißschicht fertig gestellt. Das gleiche gilt für die Hausanschlüsse der Versorgungsträger SWS mit Gas und E-Energie, der REWA mit Schmutz-, Regen- und Trinkwasser sowie der Telekom.

Die Hochbauplanung für das Wohngebäude ist abgeschlossen. Mit dem Bau des Wohngebäudes soll kurzfristig nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begonnen werden.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine Kosten.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.07.2015
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	August/September 2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.03.2016
Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	April/Mai 2016
Satzungsbeschluss/ Rechtskraft	vorr. 3. Quartal 2016

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Stralsund, den 02. AUG. 2016

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr. Ing. Alexander Badrow

