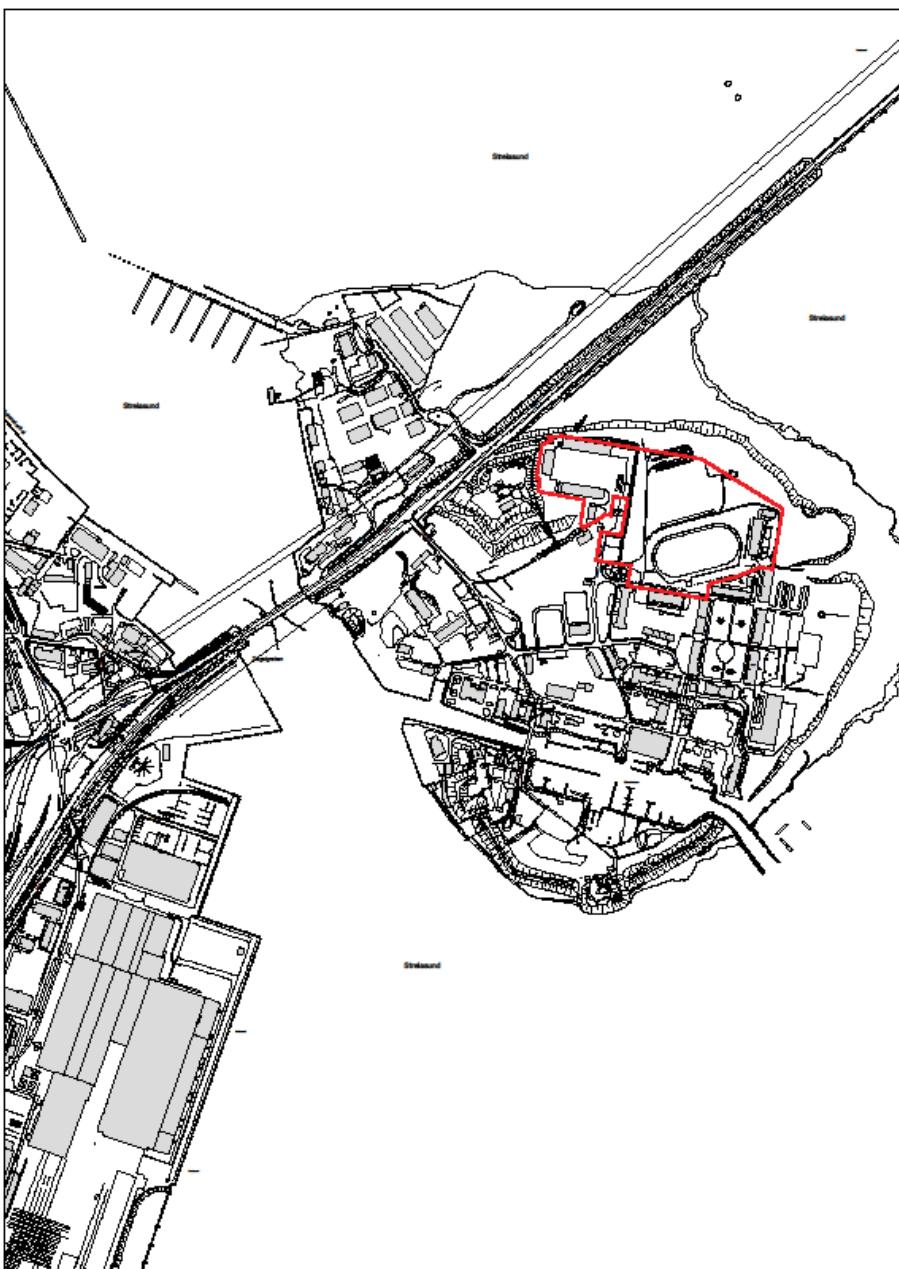


Bebauungsplan Nr. 78

"Gemeinbedarfsfläche auf dem Großen Dänholm, nördlich der Ummazer Straße"

Begründung zum Vorentwurf

Stand Juli 2025



Inhalt

1	Anlass.....	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Plangrundlage	6
2	Übergeordnete Planungen.....	6
2.1	Vorgaben der Raumordnung	6
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)....	6
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	7
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
2.3	Inhalt des Landschaftsplans	8
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan Insel Dänholm.....	9
2.5	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	10
3	Städtebauliche Ausgangssituation	10
3.1	Historische Entwicklung	10
3.2	Umgebung des Plangebietes	11
3.3	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	11
3.4	Planungsrechtliche Situation	12
3.5	Erschließung	12
3.6	Küsten- und Hochwasserschutz	12
3.7	Natur und Landschaft.....	13
3.8	Landwirtschafts- und Waldflächen.....	15
3.9	Immissionen	17
3.10	Baugrund und Altlasten	17
4	Inhalt des Planes	17
4.1	Städtebauliches Konzept.....	17
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4	Grünordnung	19
4.5	Wald.....	20
4.6	Erschließung	20
4.6.1	Verkehrliche Erschließung	20
4.6.2	Ver- und Entsorgung	21
4.7	Nachrichtliche Übernahmen	21
4.8	Hinweise	21
4.8.1	Bodendenkmale	21
4.8.2	Bodenschutz, Altlasten.....	21
4.8.3	Artenschutz	21
4.9	Städtebauliche Vergleichswerte	22
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22
5.1	Zusammenfassung.....	22
5.2	Private Belange.....	22
5.3	Umweltrelevante Belange	22

5.4	Wald.....	22
6	Verfahrensablauf	23
7	Rechtsgrundlagen	23
TEIL II -	Umweltbericht	24
1	Einleitung.....	24
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	24
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	24
1.2.1	Angaben zum Standort.....	24
1.2.2	Ziele der Planung	25
1.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	25
2.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	25
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	25
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).....	27
2.1.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	28
2.1.4	Landeswassergesetz.....	29
2.1.5	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).....	29
2.1.6	Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	29
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	30
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	30
2.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern.....	30
2.2.1	Landschaftsplan	30
2.3	Schutzgebiete und -objekte	30
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	33
3.1.1	Fläche	33
3.1.2	Boden	33
3.1.3	Wasser.....	34
3.1.4	Klima.....	34
3.1.5	Luft.....	35
3.1.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	35
3.1.7	Landschaft	43
3.1.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	43
3.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	44
3.2	Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	44
3.2.1	Fläche	44
3.2.2	Boden	44
3.2.3	Wasser.....	44
3.2.4	Klima.....	44
3.2.5	Luft.....	45
3.2.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	45
3.2.7	Landschaft	45

3.2.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	45
3.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	45
3.2.10	Störfallbetriebe	45
3.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	45
3.2.12	Anfälligkeit aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	45
3.3	Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	45
3.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	45
3.4.1	Ermittlung des Eingriffsfächenäquivalents (EFÄ)	45
3.4.2	Ermittlung Kompensationsfächernäquivalent (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)	46
3.4.3	Eingriffe in den Einzelbaumbestand	46
3.4.4	Eingriffe in Geschützte Biotope	46
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	46
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	46
3.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	46
3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
4	Zusätzliche Angaben	46
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten	46
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	47
5	Quellenverzeichnis	47
5.1	Rechtsgrundlagen	47
5.2	Fachgrundlagen und Gutachten	48

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Große Dänholm soll in seiner Funktion als Behördenstandort gestärkt werden. Neben den bereits ansässigen Bundesbehörden (Zoll, Bundespolizei, Bauhof des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts [WSA]) soll vor allem der Bereich Zivil- und Katastrophenschutz ausgebaut werden.

Zum einen plant das Technische Hilfswerk (THW) mit den Einheiten Regionalstelle und Ortsverband Stralsund einen Neubau im Bereich des ehemaligen Kfz-Fuhrparks östlich der Sternschanze. Beide Einheiten des THW sind bereits auf dem Dänholm ansässig, jedoch besteht in den historischen Bestandsgebäuden nicht zuletzt vor dem Hintergrund des neu herausgegebenen Musterraumbedarfsplans ein deutliches Flächendefizit sowohl für die Regionalstelle als auch für den Ortsverband.

Zum anderen soll im Plangebiet der neue Standort Ost der Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung (BABZ) entstehen. Die Standortwahl wurde am 15. September 2021 durch den damaligen Bundesminister Seehofer bei einem Termin in Stralsund bekanntgegeben.

Der Zivil- und Katastrophenschutz, zusammengefasst als Bevölkerungsschutz, umfasst alle nicht-polizeilichen und nicht-militärischen Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung und ihrer Lebensgrundlagen vor Katastrophen und Unglücksfällen. Bevölkerungsschutz bedeutet damit insbesondere die Vermeidung, Begrenzung und Bewältigung von Gefahren, wie sie z.B. durch Waldbrände, Hochwasser, Terroranschläge oder auch durch Pandemien drohen sowie der Schutz vor den Gefahren und Folgen von Kriegen und bewaffneten Konflikten.

Aufgrund der verfassungsrechtlichen Aufgabenteilung ist der Bund für den Schutz der Bevölkerung vor kriegsbedingten Gefahren - den Zivilschutz - zuständig, während die Länder für die Bewältigung von Krisen und Katastrophen Verantwortung tragen. Um beide Bereiche stärker miteinander zu verzahnen und eine reibungslose Zusammenarbeit nach einheitlichen Standards und Methoden zu gewährleisten, plant der Bund den Ausbau der Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung durch den Aufbau eines zweiten Standortes im Nordosten Deutschlands. Die BABZ soll als zentrale Aus- und Fortbildungseinrichtung des Bundes im Bevölkerungsschutz die Optimierung der Zusammenarbeit zwischen den Verwaltungsebenen sowie die bessere Koordination zwischen zivilen und militärischen Kräften voranbringen. Die Akademie richtet sich mit ihrem Bildungsangebot an die mit Fragen der zivilen Sicherheitsvorsorge befassten Entscheidungsträger und Multiplikatoren sämtlicher Verwaltungsebenen.

Der Standort auf dem Dänholm ist nicht nur angesichts der bereits etablierten öffentlichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft (THW, Bundespolizei, Zoll, WSA) sehr gut geeignet. Vielmehr erfüllt die ehemalige militärische Liegenschaft durch ihre besondere Lage die gestellten Anforderungen (vgl. Raumbedarfsplanung Standort Ost Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung (BABZ), herausgegeben vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK), Berlin, 29.04.2021):

- **Anbindung/Erreichbarkeit**

Der nächste ICE-Bahnhof muss ohne Umsteigen in maximal 30 - 45 Minuten zu erreichen sein. Der Stralsunder Hauptbahnhof ist nur knapp 3 km Luftlinie entfernt, hier bestehen regelmäßige ICE-Verbindungen Richtung Berlin und Hamburg. Vom Dänholm besteht bereits heute eine regelmäßige Busverbindung ohne Umsteigen zum Hauptbahnhof, die Fahrzeit beträgt 15 Minuten.

Über die Anschlüsse Werftstraße in Stralsund bzw. Altefähr ist der Standort an die B96 und damit an das Fernstraßen- und Autobahnnetz angebunden.

- **Sicherheit**

Für das Gelände muss eine hohe Sicherheit gewährleisten werden. Zum einen muss das Grundstück durch Umzäunung des gesamten Areals abgesichert werden können. Zum anderen ist bei der Wahl der Lage darauf zu achten, dass sich diese in einer sicheren, gewaltfreien Umgebung befindet. Die Lage auf einer Insel mit zweiseitiger Anbindung über Brücken erfüllt die Anforderungen in idealer Weise.

- **Image/ Repräsentanz Lage und Liegenschaft**

Die Akzeptanz des Standorts bei den Teilnehmern (politische Verantwortungsträger, Entscheider, Führungskräfte und Experten für Krisenlagen im Bevölkerungsschutz) soll durch eine landschaftlich attraktive Lage unterstützt werden. Der BABZ Standort Ost muss zum einen im nationalen Kontext die Repräsentanz des Bevölkerungsschutzes widerspiegeln, zum anderen im internationalen Kontext Deutschland repräsentieren. Dementsprechend ist es relevant, dass die BABZ ein entsprechendes Image vermittelt. Um dies zu schaffen, ist auf die Repräsentanz der Lage und der Liegenschaft zu achten. Eine direkte Wasserlage in grüner Umgebung bei gleichzeitiger Nähe der Altstadt Stralsund (UNESCO-Welterbe) sowie allgemein der Standort Stralsund als Tor zur Tourismusdestination Rügen bieten den Teilnehmern auch abseits der Schulungen eine hohe Aufenthaltsqualität.

- **Nähe zu lokalem Stadtkern/ Einzelhandel/ Gastronomie**

Die Seminarteilnehmenden verbringen teils die gesamte Woche auf der BABZ, welche zugleich auch als Kommunikationspunkt die Vernetzung und den Austausch fördern soll. Somit ist es mehrwertstiftend, wenn ein lokaler Stadtkern, Einzelhandelsmöglichkeiten und Gastronomieeinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Mit der Aufgabe des gewerblichen Hafenumschlags nördlich Rügenbrücke im Jahr 2027 und der Ausweitung des touristischen Hafenbereichs wird eine attraktive fußläufige Verbindung zum Stadtkern geschaffen.

- **Nähe/ Synergien zu anderen Einrichtungen**

Der Dänholm als Behördenzentrum für Bundesbehörden (Bundespolizei, Zoll, WSV) und THW bietet vielfältige Ansatzpunkte für Kooperationen.

Die Flächen sind im Eigentum des Bundes (geplanter THW-Standort) bzw. der Hansestadt Stralsund (geplanter Akademiestandort) und damit ohne Einschränkungen sofort verfügbar.

Um beide Vorhaben in direkter räumlicher Nähe bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am 23. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem Großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“ beschlossen. Aufgrund einer Grünflächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wurde mit dem Beschluss gleichzeitig das 23. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und die Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans eingeleitet.

Mit der geplanten Entwicklung wird über die Stärkung des Zivil- und Katastrophenschutzes hinaus die überregionale Sichtbarkeit Stralsunds gestärkt und damit die Entwicklungschancen des Oberzentrums als Wohn- und Wirtschaftsstandort verbessert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Dänholm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 8,2 ha groß und umfasst Teile der Flurstücke 102, 103, 104, 106, 108, 25/22, 25/34 und 25/42 der Flur 32 der Gemarkung Stralsund. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Küstenwaldstreifen des Großen Dänholms,
- im Süden durch das Gebäude der Bundespolizei und durch die Ummanzer Straße,
- im Westen durch das Bodendenkmal Sternschanze und die Straße Zur Sternschanze.

1.3 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönenmann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lage- und Höhenplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom 30.06.2025. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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

Grundsatz 3.2 (6)

„Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in Ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.“

Die Ansiedlung einer Bundesakademie als Bildungseinrichtung von nationaler Bedeutung im Teiloberzentrum Stralsund trägt dem Grundsatz Rechnung. Mit der Ansiedlung wird nicht nur unmittelbar die örtliche Beschäftigung gestärkt, sondern die nationale Bekanntheit verbreitert.

Ziel 4.1 (5)

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

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Militärstandort und damit eine Konversionsfläche im Sinne des flächensparenden Leitbildes der nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Freianlagen aus der ehemaligen militärischen Nutzung (Garagenhof, Verwaltungsgebäude, Sportanlage). Der Standort schließt sich unmittelbar an die bebaute Ortslage des Dänholms an. Die äußere Erschließung ist gegeben.

Grundsatz 4.1 (7)

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

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die Erweiterung des THW und die Ansiedlung der Bundesakademie stärken den Dänholm als Behördenstandort und tragen zu einer sinnvollen Entwicklung bei.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Die Planungskarte des RREP (Blatt 1) enthält für den Dänholm im Bereich des Vorhabens keine raumordnerischen Festlegungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere die folgenden allgemeinen Grundsätze des RREP relevant:

Grundsatz 4.1 (2)

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

Das geplante Vorhaben ermöglicht eine effizientere Auslastung der bestehenden technischen und sportlichen Infrastruktur (Straßen, Stadtmedien, Sportanlage). Die Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im bebauten Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund trägt dem o. g. Grundsatz Rechnung.

Grundsatz 4.3.4 (1)

„Die in der Region vorhandenen Einrichtungen des Bundes, von Staatengemeinschaften und von Forschungsgesellschaften sollen erhalten werden. Die Ansiedlung neuer Einrichtungen wird regional unterstützt.“

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Die auf dem Dänholm bestehenden Bundeseinrichtungen bleiben von der Planung unberührt. Die Ansiedlung der BABZ und die Vergrößerung und Neuaufstellung des THW entsprechen dem Grundsatz.

Grundsatz 4.3.4 (3)

„Konversionsflächen in oder an Ortslagen sollen vorrangig einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Für die im Tourismusschwerpunkt bzw. -entwicklungsraum gelegenen Konversionsflächen soll eine touristische Nutzung angestrebt werden. An geeigneten Standorten ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich.“

Einrichtungen des Bundes stellen gem. RREP für die Region Vorpommern einen wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsmarktfaktor dar, der stabilisiert und ausgebaut werden muss. Die Planung trägt dazu bei und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Konversionsteilfläche. Aufgrund der Besonderheiten des Standortes bietet sich hier eine öffentliche Nutzung und keine klassische touristische Nutzung an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bundesakademie über einen Beherbergungsteil mit verfügt und damit unmittelbar von dem touristischen Potenzial des Standorts profitiert.

Damit entspricht die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet vollständig als Grünfläche dar. Im südlichen Bereich ist der bestehende Sportplatz als solcher gekennzeichnet. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Spielplatz ist hingegen nicht existent. Die westlich angrenzende Sternschanze ist als Denkmal nachrichtlich übernommen. Die südlich bestehende Bebauung ist im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Nördlich grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit die geplante bauliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat die Bürgerschaft am 23.09.2021

beschlossen, das 23. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan einzuleiten. Geplant ist die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Zivil- und Katastrophenschutz.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Änderungsbereiches.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der Sportplatz ist als Sport- und Bolzplatz sowie als spezielle Grünfläche gekennzeichnet. Nördlich angrenzend ist eine wichtige Fuß- und Radwegeanbindung dargestellt, die bislang aber nicht ausgebildet ist. Die westlich angrenzende Sternschanze ist als Bau- und Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung dargestellt.

Die Darstellung des Landschaftsplanes für das Plangebiet wird parallel zum Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsziele angepasst. Das Gebiet wird nach erfolgter Änderung als Fläche des Gemeinbedarfs dargestellt.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Insel Dänholm

Der Städtebauliche Rahmenplan für die Insel Dänholm in der Fassung vom Juli 2014 wurde am 9. April 2015 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen. Der Städtebauliche Rahmenplan stellt das Gesamtkonzept für eine Aufwertung der Insel unter Integration vorhandener Nutzungen und Ausschöpfen bisher ungenutzter Potenziale dar.

Das gesamte Plangebiet ist im Rahmenplan als potentielle Entwicklungsfläche dargestellt. Für die Entwicklungsfläche und den Bereich der Sternschanze enthält der Rahmenplan folgende Zielstellung:

Sternschanze

Die denkmalgeschützte Sternschanze mit dem Marinemuseum wird aufgewertet und in ihrer besonderen Stellung stärker betont. Zielstellung ist der Rückbau des LKW-Garagenhofes und folgend die Rekonstruktion der östlichen Wallanlage der Sternschanze mit Bewaldung.



Abbildung 2: Integrierter Gesamtplan aus dem Rahmenplan Dänholm.

Potenzielle Entwicklungsfläche

Der heute landschaftlich geprägte Bereich nördlich der Ummanzer Straße bis zum bewaldeten Hochufer wird als potenzielle Entwicklungsfläche für Tourismus, Freizeit und Gesundheit vor gehalten.

Die Fläche, die einen großen Teil des heutigen LKW-Garagenhofes sowie den Sportplatz Ummanzer Straße einschließt, umfasst 7,5 Hektar. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße Zur Sternschanze sowie die Ummanzer Straße gesichert. Am Standort befinden sich mehrere unter Schutz gestellte Teile von Natur und Landschaft, die bei einer Entwicklung zu berücksichtigen sind.

Für das Plangebiet enthält der Rahmenplan weiterhin folgende Aussagen und Zielstellungen:

- Der Bereich des Garagenhofes und des Bestandsgebäudes im westlichen Bereich sind als stadtbildstörende, ungeordnete bzw. unter Wert genutzte Bereiche anzusprechen.
- Das westliche Bestandsgebäude soll als Fläche für den Gemeinbedarf der Unterbringung von Bundesbehörden oder Bildungseinrichtungen dienen.
- Gemäß dem Konzept der Entwicklungsschwerpunkte soll die Fläche optional entwickelt werden.
- Zu den Zielstellungen des Rahmenplans gehört es, einen durchgehenden Uferweg und Blickbeziehungen zum Wasser herzustellen.

2.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß kontinuierlich zu vermindern.

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

Angesichts der Gemeinbedarfsnutzung ist jedoch davon auszugehen, dass die öffentliche Hand als Bauherrin die Klimaschutzziele vorbildlich umsetzt, ohne dass es hierzu gesonderter planungsrechtlicher Festsetzungen bedarf.

Der Standort auf dem Dänholm verfügt über einen Anschluss an das örtliche Fernwärmennetz der Stadtwerke, das klimafreundlich mit Biomethan betrieben wird.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Historische Entwicklung

Der Dänholm wird seit Jahrhunderten militärisch genutzt. Die Zeugnisse der historischen Nutzung sind bis heute im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sichtbar:

Nach dem Jahr 1815 begann der Bau neuer Befestigungsanlagen zur seeseitigen Verteidigung der Stadt. Die als Sternschanze bezeichnete preußische Anlage wurde etwa am Standort der alten aus der Schwedenzeit stammenden Schanze in Erdbauweise errichtet. Sie bestand aus einem äußeren und inneren Wall mit dazwischenliegendem Graben, zwei Gebäuden und kasemattenartigen Einbauten in den Wallanlagen. Das Denkmal Sternschanze befindet sich westlich des Plangebietes und ragt anteilig in den Geltungsbereich hinein.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau der preußischen Kriegsflotte und der damit verbundenen Standortfrage fiel im Jahr 1849 die Wahl für die Anlage eines Marine-Depots auf den Dänholm. Die preußische Marine sorgte neben umfangreichen baulichen Erweiterungen auch für das Anlegen von Kastanien-, Eschen- und Ahornalleen entlang wichtiger Wegeverbindungen, die zum Teil schon seit der Schwedenzeit nachweisbar sind sowie für gezielte Gehölzanpflanzungen auf der Sternschanze und den Grünflächen zwischen den militärischen Gebäuden.

Im Zuge des Aufbaus der Wehrmacht entstanden zwischen den Jahren 1934 und 1936 unter anderem fünf neue Kasernen- und ein Wirtschaftsgebäude. Sie umschlossen einen Exerzierplatz, von dem sich der Blick zum gerade errichteten Rügendamm und zur Insel Rügen öffnete. Neben der Umpflanzung des Exerzierplatzes mit den heute noch erhaltenen Linden erfolgten in den 1930er-Jahren weitere gezielte Gehölzanpflanzungen durch die Kriegsmarine am Sportplatz und an den Schießständen.

Nach der Gründung der Nationalen Volksarmee im Jahr 1956 und der Volksmarine im Jahr 1960 kehrte das Militär schrittweise auf die Insel zurück und neue Gebäude und technische Anlagen wurden errichtet. Die Nordseite des Exerzierplatzes wurde um das Jahr 1970 baulich geschlossen. Wenn auch in der DDR-Zeit Neupflanzungen angelegt wurden, wie zum Beispiel eine Kiefernenschonung im südöstlichen Teil der Sternschanze, drängten zunehmend versiegelte Flächen die bestehenden Grünräume der Insel zurück. Die östlichen Außenwälle der Sternschanze und ihre Baum- und Strauchbestände wurden durch den Bau des Technikstützpunktes (Garagenhof) komplett zerstört. Zugleich bildete sich in den Jahren durch die relativ

ungestörte Entwicklung der Vegetation ein Gehölzgürtel entlang der Uferbereiche des Dänholms.



Abbildung 3: Luftbild von 1944 mit bereits angelegtem Sportplatz und Randbegrünung

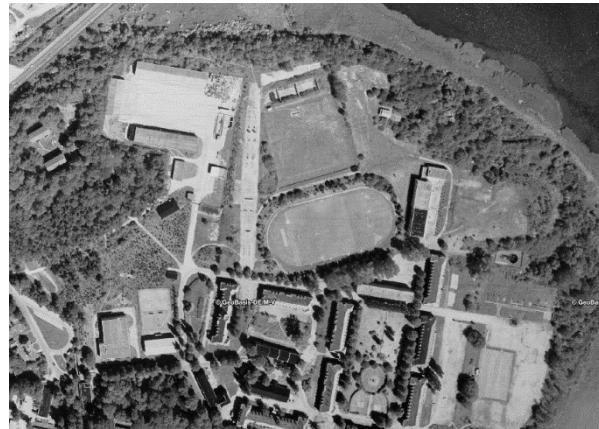


Abbildung 4: Luftbild von 1991 mit Nutzungen aus der DDR-Zeit (u.a. Garagenhof, Schießplatz)



Abbildung 5: Luftbild von 2003



Abbildung 6: Luftbild von 2024 mit aktuellem Zustand

3.2 Umgebung des Plangebietes

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt der Küstenwald der Insel an den Geltungsbereich an. Südlich befindet sich das Gebäude der Bundespolizei (Ummanzer Straße 7) sowie die Ummanzer Straße und daran angrenzend die ehemaligen Kasernengebäude, welche hauptsächlich durch Bundesbehörden (u. a. Hauptzollamt, Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) und andere öffentliche Einrichtungen (z. B. Berufsschule des Landkreises) genutzt werden. Westlich des Plangebietes befindet sich die Straße Zur Sternschanze sowie die historische Sternschanze selbst.

3.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befand sich bis zum Zusammenbruch der DDR in militärischer Nutzung. Dementsprechend zeugen die heute noch vor Ort bestehenden baulichen Anlagen von der Vergangenheit. Im westlichen Bereich befindet sich der ehemalige Kfz-Fuhrpark mit den U-förmig angeordneten Großgaragen. Im südlichen Gebäudeteil waren oberhalb der Garagen Büro- und weitere Aufenthaltsräume angeordnet.

Östlich des Garagenhofes liegt eine größere begrünte Freifläche, welche als Dauergrünland genutzt wird (vgl. Abbildung 8).

Die Aufschüttungen des im Luftbild von 1991 (Abbildung 4) erkennbaren Schießplatzes sind noch heute vorhanden. Weitere befestigte Erschließungsflächen befinden sich unter der Grasnarbe der heute als Grünland genutzten Freifläche.

Der im südlichen Bereich bestehende Sportplatz ist bereits im Luftbild von 1944 (Abbildung 3) erkennbar. Neben einem Fußballfeld verfügt der Platz über eine Laufbahn (400 Meter) und eine Weitsprung- und Kugelstoßanlage. Der Sportplatz wird von der Hansestadt Stralsund betrieben und derzeit ausschließlich für den Vereinssport genutzt. Er verfügt über kein Funktionsgebäude.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Gebäude aus DDR-Zeiten, wo sich heute die Produktionsschule Vorpommern-Rügen befindet. Jugendliche aus dem Landkreis können sich hier in den fünf Produktionsbereichen Werkstatt „See“, Werkstatt „Holz Kreativ“, Bau und Forst, Metall und Gastronomie orientieren.

In den Randbereichen hat sich infolge von Sukzession Wald entwickelt (vgl. Kap. 3.8).

3.4 Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Ausnahme bildet das Gebäude der heutigen Produktionsschule, welches am Bebauungszusammenhang teilnimmt und damit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 9 „Dänholm“ der Hansestadt Stralsund wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27. Juni 1991 eingeleitet. Ziel der Planung war die Erweiterung und Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und der schrittweise Rückbau störender Baulichkeiten und Funktionen, z. B. die Beseitigung von baufälligen Baracken und des Kfz-Geländes sowie die Beseitigung des Schießplatzes nach der Räumung der Insel durch die Militärverwaltung der Bundeswehr. Der Bebauungsplan hat keine Rechtskraft erlangt. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf im Jahr 1996 wurden keine weiteren Verfahrensschritte unternommen.

3.5 Erschließung

Der Dänholm ist über die Landesstraße L 296 und die Ziegelgrabenbrücke an das Festland angebunden. Die Erreichbarkeit der Insel Rügen erfolgt über den Rügendamm. Abzweigend von der L 296 ist das Plangebiet über die Straße Zum kleinen Dänholm und daran anschließend über die Straße Zur Sternschanze und die Ummanzer Straße verkehrstechnisch angeschlossen.

3.6 Küsten- und Hochwasserschutz

Die Uferbereiche des Dänholms liegen innerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL). Das Bemessungshochwasser (BHW) wurde gemäß der vom Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Richtlinie 2-5/2022 zzgl. eines Klimazuschlags von 50 cm mit 3,10 m NHN angegeben.

Das Plangebiet selber ist davon angesichts einer Geländehöhe von ca. 8 bis 11 m NHN nicht betroffen.

3.7 Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt die Hansestadt Stralsund in der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und hier in der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ und in der Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“.

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch im Bereich des Plangebietes sind in der Weichseleiszeit entstanden. Das Plangebiet ist nach den geologischen Karten M-V den „Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pommerschen Haupteisrandlage“ zuzuordnen. Im Plangebiet herrscht ein Sand-Geschiebelehm-Mosaik vor. Kleinflächig sind aufgrund der trockenen und mageren Standortverhältnisse im zentralen Bereich ruderalisierte Sandmagerrasen ausgebildet (s.u.).

Das Grundwasser ist im größten Teil des Plangebiets als „nicht nutzbares Dargebot Küstenstreifen“ eingestuft. In den übrigen Bereichen ist entweder kein Grundwasserleiter ausgebildet oder das Dargebot für eine Nutzbarkeit zu gering.

Das Plangebiet weist eine heterogene Lebensraumstruktur auf, welche zum einen durch die vorhandene Bebauung, zum anderen durch Offenlandbereiche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Gehölzstrukturen und in das Plangebiet hineinreichende Waldbestände geprägt ist.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld ist mit Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen zu rechnen. Ab Dezember 2021 bis Oktober 2022 erfolgten daher faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse.

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden 33 Vogelarten nachgewiesen, darunter die in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet eingestuften Arten Feldsperling und Gimpel sowie die in Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland in die Vorwarnliste aufgenommenen Arten Neuntöter und Haussperling.

Von der Artgruppe der Reptilien konnte lediglich die Zauneidechse in geringer Individuenzahl nachgewiesen werden und zwar entlang der besonnten Waldränder und Gehölzstrukturen im Bereich der extensiv gepflegten Grünflächen.

Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von 7 konkret zu benennenden Fledermausarten sowie 3 Nachweise nicht näher bestimmbarer Individuen der nycataloiden Gruppe und einen Nachweis einer ebenfalls nicht näher zu bestimmenden Myotis Art.

An den Gebäuden der CJD Berufsschule (Produktionsschule) konnten 3 Sommerquartiere erfasst werden, wovon eines als Wochenstubenquartier gewertet werden kann. Jeweils knapp außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Winterquartiere (Kasenmattentunnel im Westen, im Bereich der Sternschanze und ein vermauertes oberirdisches Gebäude - ehemaliger Jugendtreff - im Nordosten). Beide Winterquartiere sind durch Waldflächen vom Geltungsbereich getrennt.

Der östlich des Plangebiets (Entfernung rd. 100 m) liegende Bereich des Strelasunds ist nach I.L.N et al. (20007/2009)¹ ein „Nahrungs- und Ruhegebiet rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung“ (Bewertungsstufe 4).

Im Plangebiet und seinem Wirkraum befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Rund 400 m nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets befindet sich das Europäi-

¹ I.L.N. Greifswald; IfAÖ Neu Broderstorf & Heinicke, T. (2007/2009): Aktualisierung des Gutachtens „Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (I.L.N. Greifswald 1998); Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

sche Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Nördlich des Rügendamms, in einer Entfernung von über 450 m liegt das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ befindet sich über 900 m östlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß selektiver Biotoptypenkartierung des LUNG (LUNG-Kartenportal Umwelt) zwei gesetzlich geschützte Trockenbiotope (Biotope HST00120 und HST00121 gem. Abbildung 7). Ausweislich der im Kartenportal hinterlegten Biotopbögen handelt es sich bei dem Biotop Nr. 00120 um durch Sukzession in Entwicklung befindlichen Sand-Magerrasen mit angrenzendem Besenginstergebüsch auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche und bei dem Biotop Nr. 00121 um Sand-Magerrasen mit einigen Ruderalarten wie z. B. Weiche Trespe, Wolliges Honiggras, Wiesen-Rispengras.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich das Biotop HST00310. Dabei handelt es sich um die geschützten Boddengewässer mit Verlandungsbereichen.

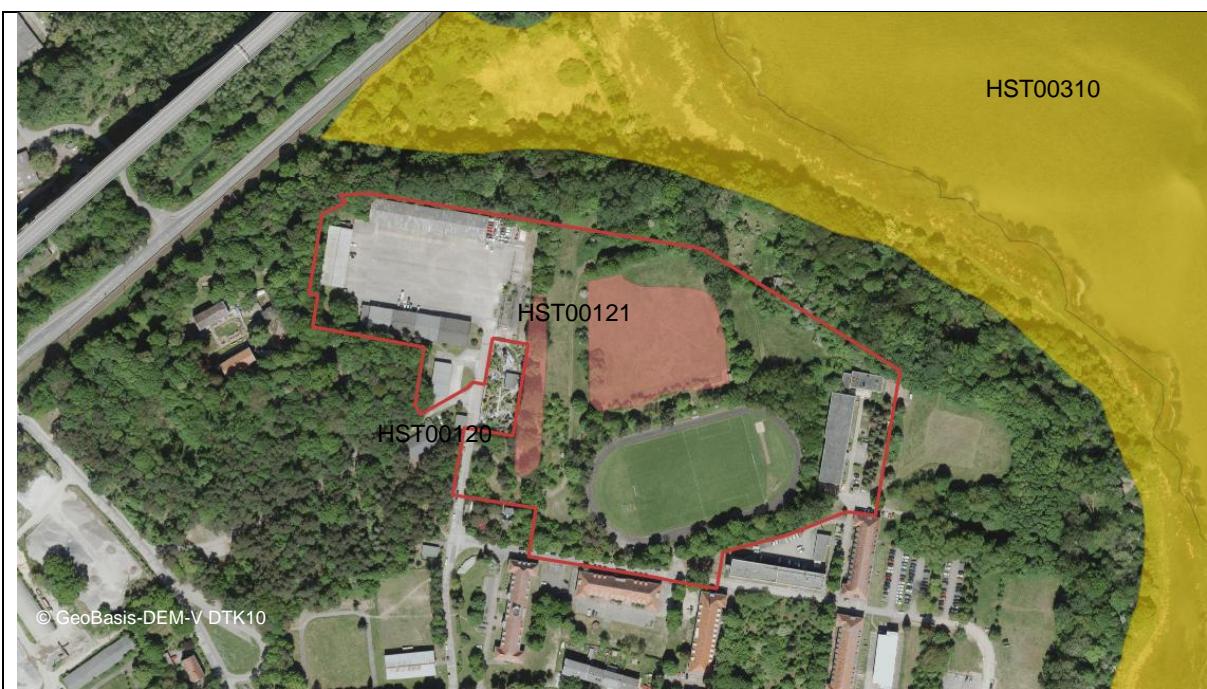


Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope gem. Umweltkartenportal M-V

Nach der im Jahr 2021 durchgeführten Biotoptypenkartierung weichen die Lage und Ausdehnung der beiden Trockenbiotope (TMD – ruderalisierter Sandmagerrasen) von der landesweiten Kartierung aus den Jahren 1995 - 1997 ab (vgl. Abbildung 13 in Teil II Umweltbericht). In dem größeren Biotop im zentralen Bereich der Grünlandfläche (Ruderaler Kriechrasen) wurde die Berg-Jasione als Art der Vorwarnliste M-V nachgewiesen. Im Rahmen einer Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 28.06.2022 erfolgte daraufhin eine Überprüfung der Ausdehnung und Lage der Trockenbiotope. Diese soll zur Entwurfsfassung nochmalig vor Ort verifiziert werden, da sich dessen Ausdehnung räumlich sukzessive verändert. Eine entsprechende aktualisierte Darstellung erfolgt zur Entwurfsfassung. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des 150 m-Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Hier bestehen bereits mit einem Abstand von ca. 135 m die massiven Gebäude der heutigen Produktionsschule.

3.8 Landwirtschafts- und Waldfächen

Landwirtschaftsflächen

Mit der Entwicklung wird nördlich des Sportplatzes eine Wiesenfläche in Anspruch genommen, welche im Feldblockkataster seit 2014 als Dauergrünland (Förderkulisse Grünland MV) geführt wird (DEMVL1063AA20043, DEMVL1063AB10056). In der Fläche sind mehrere Landschaftselemente (Einzelbäume, Feldhecke) verzeichnet (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Somit kommt es mit der Planung zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche, welche sich aufgrund der beschriebenen Standortvorteile und Synergieeffekte nicht vermeiden lässt.

Die beanspruchte Fläche hat keine hervorgehobene Bedeutung für die Landwirtschaft. Vielmehr dient die derzeitige Wiesennutzung v.a. der Pflege des Offenlandstandortes zur Vermeidung einer weiteren Waldausbreitung. Für eine ackerbauliche Nutzung ist die Fläche aufgrund der Standortbedingungen (magere Sandböden) sowie der geringen Größe und isolierten Lage nicht geeignet.

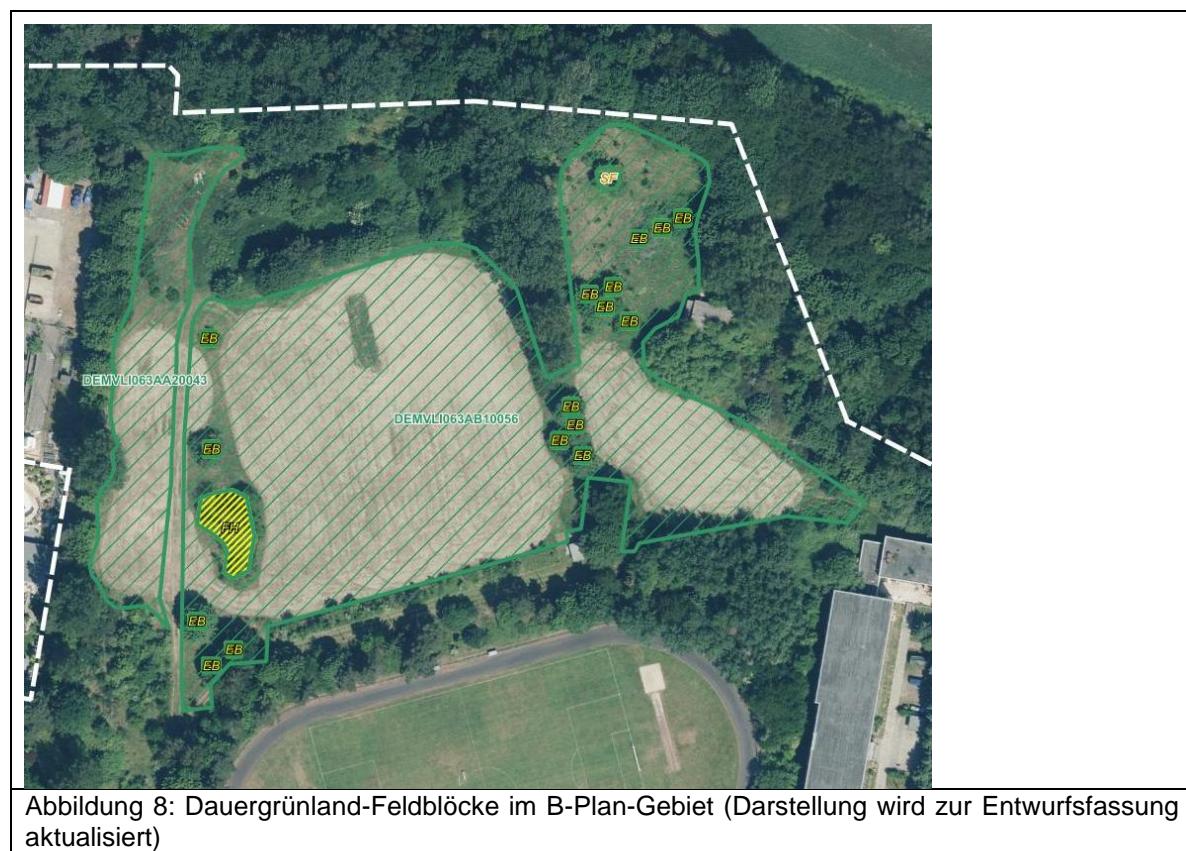


Abbildung 8: Dauergrünland-Feldblöcke im B-Plan-Gebiet (Darstellung wird zur Entwurfsfassung aktualisiert)

Waldfächen

Im nördlichen Teilbereich und randlich im Osten und Westen des Plangebietes haben sich nach der Nutzungsaufgabe seit den Nullerjahren aufgrund von Sukzession und durch ausgebliche Pflege Gehölzflächen (Neuwald) entwickelt, welche als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen sind. Für den Waldbereich liegt eine Waldfeststellung der Landesforst aus dem Jahr 2022 vor.

In Abbildung 9 ist der Zustand vor der ungeplanten Waldentwicklung ablesbar. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung festgestellten Waldfächen werden in Kap. 4.5 dargestellt.



Abbildung 9: Zustand des Areals 1991

Den Waldflächen am Standort sind folgende Waldfunktionen nach Waldfunktionenkartierung M-V (WFK, Stand 2016), beigemessen (vgl. Abbildung 10):

- östlich und nördlich angrenzend: Waldfläche in überflutungsgefährdeten Bereichen (vollständig außerhalb B-Plan-Gebiet, das Plangebiet umfasst ausschließlich Gelände-höhen von ca. 8 bis 11 m NHN)
- nördlich, östlich und westlich angrenzend sowie randlich in das Gebiet hineinreichend: Wald mit Erholungsfunktion Intensitätsstufe II, Küstenschutzwald, Klimaschutzwald
- nordwestlich, westlich und östlich angrenzend sowie östlich in das Gebiet hineinreichend: Lärmschutzwald

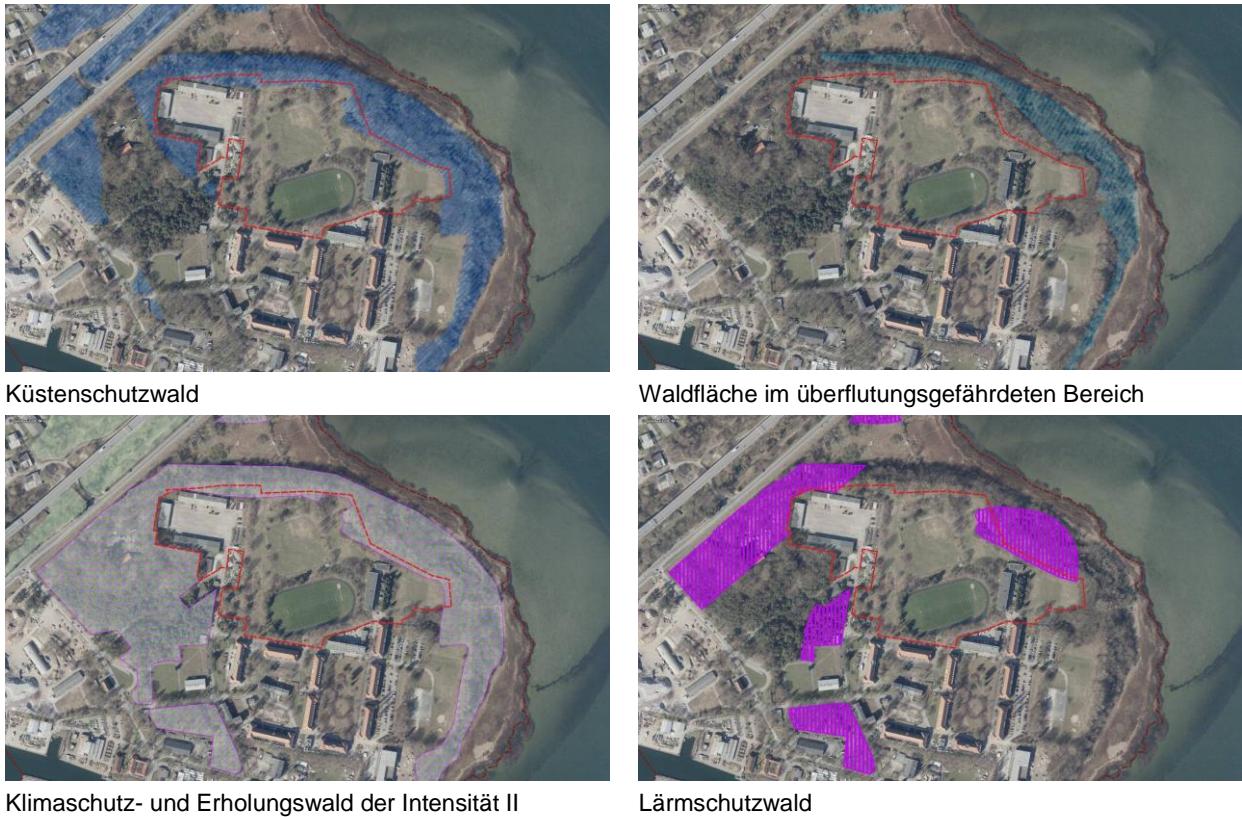


Abbildung 10: Waldfunktionen im B-Plan-Gebiet und seinem Umfeld (Quelle: https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst_wfk_wms) © GeoBasis-DE M-V, Landesforst M-V

3.9 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der Bahnstrecke Stralsund-Sassnitz sowie aus dem überörtlichen Verkehr der Landesstraße L 296 und der Bundesstraße B 96 ein.

Weiterhin sind gewerbliche Emissionen ausgehend von dem Bauschuttrecycling etwa 250 m westlich des Plangebietes sowie vom Nord- und Südhafen und dem Gelände des maritimen Industrie- und Gewerbeparks Volkswerft (ehem. M-V-Werften) möglich.

Aufgrund der geplanten Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, keine Wohnnutzung) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionskonflikte zu erwarten.

3.10 Baugrund und Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Überreste der ehemaligen militärischen Nutzung (Aufschüttungen, Gebäude, befestigte Flächen etc.). Der Baugrund ist dementsprechend gestört, sodass natürliche Bodenverhältnisse allenfalls am nördlichen Rand des Plangebietes anzutreffen sind. Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen drei Bestandteile vor:

Im Zentrum der Entwicklung soll der Neubau der Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung entstehen. Westlich anschließend ist der neue Stützpunkt des THW (Orts- und Regionalstelle) vorgesehen. Der bestehende Sportplatz soll als Sport- und Freizeitbereich integriert werden.

Bundeskademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung

Die Errichtung des zweiten Standortes der BABZ ist auf der etwa 6 ha großen zentralen Fläche geplant. Geplant ist eine Fortbildungseinrichtung mit einem angegliederten Verwaltungsteil mit bis zu 100 Beschäftigten. Zentraler Bestandteil ist der Akademiebereich mit Fortbildungsräumen und einem Unterkunftsreich für mehrtägige Fortbildungen bei einer Schulungskapazität bis zu 10.000 Teilnehmern pro Jahr in der finalen Ausbaustufe. Neben der Schaffung entsprechender Verwaltungs-, Seminar- und Konferenzbereiche ist zur Abdeckung des Bedarfs die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten (150 Betten) und des entsprechenden Beherbergungsbetriebs (Gastronomie) erforderlich.

In der Raumbedarfsplanung wurde eine notwendige Brutto-Grundfläche von ca. 15.500 m² definiert. Darüber hinaus hat das Grundstück Flächenerweiterungspotenziale zu bieten. Zudem besteht Bedarf an Außenanlagenflächen von ca. 5.800 m², wovon ca. 4.600 m² auf Stellflächen entfällt. Die Außenanlagenflächen sind zuzüglich der notwendigen Wege- und Verkehrsflächen zu verstehen.

Das Raumprogramm kann als kompakter Baukörper umgesetzt werden, wobei in diesem Fall z.B. ein dreigeschossiger Beherbergungsbereich über einem eingeschossigen Flachbau mit den Funktionsräumen (Foyer, Akademiebereich, Mensa) angeordnet wird. Die Büroräume für den Verwaltungsteil können im Bereich der jetzigen Produktionsschule durch Sanierung des Bestandsgebäudes oder alternativ in einem separaten Neubau untergebracht werden. Darüber hinaus wäre aber auch für die Gesamtanlage eine aufgelockerte Campusbebauung mit funktional unterschiedlichen Gebäuden (Schulungs-, Büro- und Beherbergungsgebäude) auf dem Gelände möglich.

Bundesanstalt Technisches Hilfswerk

Der THW Ortsverband Stralsund und die THW Regionalstelle planen eine gemeinsame Neuauftstellung im Bereich des bestehenden Kfz-Fuhrparks und des ehemaligen Schießstandes.

Die Räumlichkeiten am bisherigen Standort Am Alten Marinehafen 1 sind nicht entsprechend des neuen Raumprogrammes dimensioniert. Vorgesehen ist daher ein Umzug; entstehen soll ein vollständiger Neubau mit Büro-, Abstell-, Umkleide- und Sanitärräumen, der den Flächenbedarf der Musterraumbedarfsplanung entspricht. Geplant ist außerdem die Errichtung von Kfz-Hallen und Werkstätten. Allein für den Ortsverband Stralsund ergibt sich ein Bedarf von 24 Hallenachsen und zwei Schleppdächern. Zukünftig ergeben sich weitere Flächenbedarfe durch den Aufbau der Fachgruppe Bergungstauchen. Weiterhin ist ein großflächiges Übungs- und Trainingsgelände mit verschiedenen Übungsstrecken geplant. Die abgelegene Lage im Randbereich des Dänholms ermöglicht es auch bis in die Nacht hinein Übungen und Ausbildungen zu veranstalten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Das THW zählt als Zivil- und Katastrophenschutzorganisation genauso wie die BABZ mit zu den Gemeinbedarfseinrichtungen. Entsprechend erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen des Zivil-/Katastrophenschutzes.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Da sich die Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum der Hansestadt Stralsund bzw. des Bundes (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) befinden, werden keine Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB ausgelöst.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Außer der Gemeinbedarfsflächenfestsetzung trifft der Bebauungsplan nur noch Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den örtlichen Verkehrsflächen sowie zur Grünordnung. Der Bebauungsplan folgt damit den für Gemeinbedarfsflächen in besonderem Maße geltendem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, wonach planerische Details dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Da der Bebauungsplan somit hinter den Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zurückbleibt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Vor allem zur Sicherung der Belange des Waldes (Waldabstand nach § 20 LWaldG zum Schutz des Waldes sowie als Schutz vor den Gefahren des Waldes) wurden Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Grundsätzlich wird der Waldabstand von 30 m gem. § 20 LWaldG bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Abweichend wurde der Waldabstand unterschritten in bereits bebauten Abschnitten, bei denen der Waldabstand auch durch die Bestandsbebauung bereits unterschritten ist. Dabei handelt es sich um:

- den nördlichen Baukörper der heutigen Produktionsschule (Holzwerkstatt) im Nordosten des Plangebiets
- den Bereich des Garagenhofs im Nordwesten, wobei bei den nördlichen und westlichen Hallen der Ausschluss von Räumen zum dauerhaften oder zeitweisen Aufenthalt von Menschen festgeschrieben wird

Die Abwägung orientiert sich an den Vorgaben der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) in § 3 Abs. 2, nachdem bei vorgeprägten Situationen Ausnahmen zugelassen werden können, sofern der durch den Bestand geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird.

4.4 Grünordnung

Wichtige Gehölzstrukturen, die den Standort gliedern bzw. südlich gegenüber der angrenzenden Bebauung des historischen Kasernenareals einrahmen, werden zum Erhalt festgesetzt. Zusammen mit der rahmenden Waldkulisse im Norden wird damit die grüne landschaftliche Einbindung des Standorts dauerhaft gesichert.

Auf die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt wird zugunsten der Flexibilität bei der Umsetzung verzichtet. Es ist jedoch anzustreben, möglichst umfangreiche Teile des Gehölzbestands in die Freianlagengestaltung zu integrieren. Prägende Einzelbäume werden in der Regel nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt sein. Die Naturschutzbehörde hat Ausnahmen vom Baumschutz zuzulassen, wenn

- ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
- von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
- Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Eingriffsbewertung sowie Kompensationsverpflichtung bei Fällungen sind in der Naturschutzgenehmigung vorzunehmen.

Im Nordwesten soll zudem der Abstand der Bebauung zur denkmalgeschützten Anlage der Sternschanze vergrößert werden. Daher wird der Bereich trotz der Bestandsbebauung als Grünfläche festgesetzt. Die Restnutzung der bestehenden Halle ist über den Bestandsschutz

gewährleistet, im Falle eines Neubaus jedoch muss der bebauten Bereich von der Sternschanze zurückgenommen werden.

4.5 Wald

Mit der Planung werden zwei Waldinseln (3.600 m^2 und 2.630 m^2) sowie zur Begradigung des Waldrands randlich eine kleine Waldfläche (270 m^2) beansprucht.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Dabei ist das grundsätzliche Interesse am Walderhalt mit den Erfordernissen der Innenentwicklung abzuwagen.

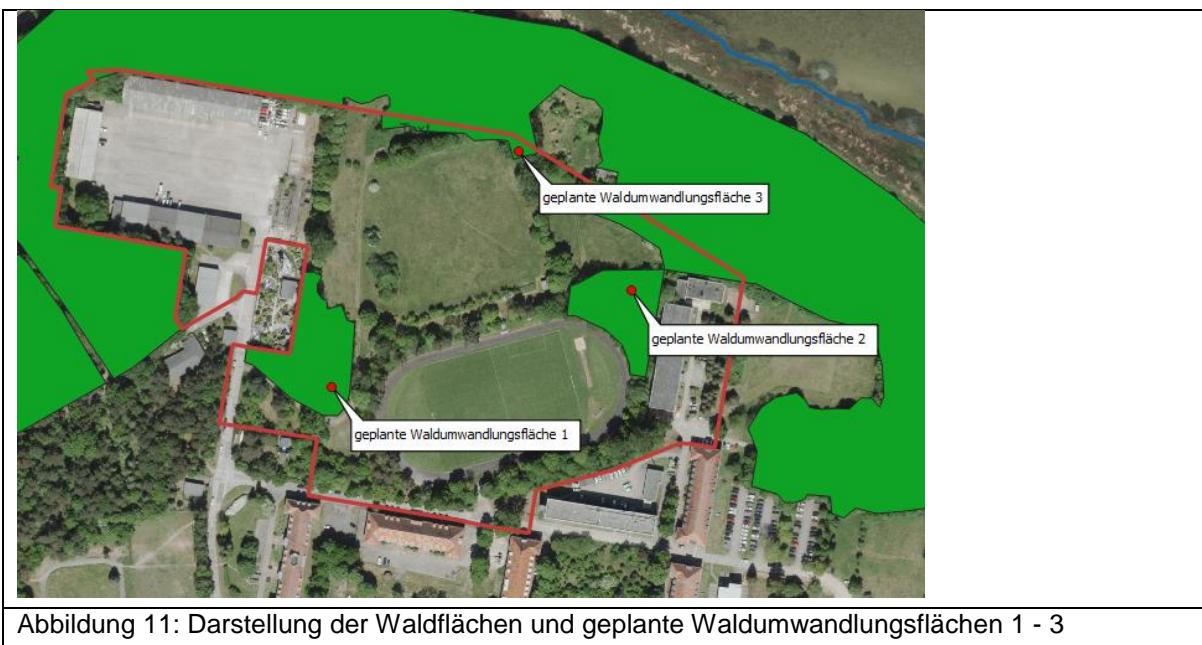


Abbildung 11: Darstellung der Waldflächen und geplante Waldumwandlungsflächen 1 - 3

Im Bereich der Waldflächen, die sich westlich und östlich der bisherigen Sportanlage befinden, soll Baurecht geschaffen werden.

Bei Erhalt dieser isoliert auf dem Gelände liegenden Waldinseln wäre eine Bebauung am Standort aufgrund des dann einzuhaltenen Waldabstands stark eingeschränkt. Angesichts der hohen Eignung des Standorts als Behördenzentrum im Allgemeinen (Lage, Nachbarschaft zu bestehenden Einrichtungen) sowie wegen der herausragenden Bedeutung des Ausbaus des Zivil- und Katastrophenschutzes im Besonderen überwiegen die öffentlichen Belange auf Entwicklung denen des Erhalts der Waldflächen.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der Waldflächen auf dem Gelände wird in der Entwurfsfassung begründet.

Die geplante Waldumwandlungsfläche hat einen Umfang von insgesamt ca. 6.500 m^2 . Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Zum kleinen Dänholm und daran anschließend über die Straße Zur Sternschanze und die Ummanzer Straße verkehrstechnisch erreichbar. Die Zufahrt

zum Gelände des THW und der BABZ ist von der Straße Zur Sternschanze aus vorgesehen. Auf den jeweiligen Grundstücken sind Stellplatzanlagen entsprechend des jeweiligen Stellplatzbedarfes vorzusehen.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gegeben: Leitungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung liegen im Straßenraum an. Ein Anschluss des Plangebietes an das FernwärmeverSORGUNGSSYSTEM der Insel Dänholm mit einer CO₂-armen FernwärmeverSORGUNG (Biomethanol-BHKW) ist möglich. Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie muss voraussichtlich eine neue Trafostation errichtet werden. Ein Glasfaseranschluss ist möglich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreises 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. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z. B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

4.8 Hinweise

4.8.1 Bodendenkmale

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

4.8.2 Bodenschutz, Altlasten

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

4.8.3 Artenschutz

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

turschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.9 Städtebauliche Vergleichswerte

Gemeinbedarfsfläche	7,509 ha
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	0,207 ha
Grünfläche	0,160 ha
<u>Waldfläche</u>	0,308 ha
Geltungsbereich des B-Planes	8,184 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Mit der Planung sollen am Standort Gemeinbedarfsflächen für den Zivil- und Katastrophenschutz entwickelt werden. Die geplanten Einrichtungen finden auf dem Dänholm angesichts der Synergien zu weiteren Bundesbehörden (Bundespolizei, Zoll, THW, WSA) ideale Standortvoraussetzungen. Dem Ausbau des Zivil- und Katastrophenschutzes kommt bundesweit eine sehr hohe Bedeutung zu.

Mit der Ansiedlung der Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung erhält die Hansestadt Stralsund zudem ein Leuchtturmprojekt, das eine Signalwirkung für zahlreiche Folgevorhaben haben wird. Mit der Ansiedlung werden ca. 100 neue Arbeitsplätze entstehen.

5.2 Private Belange

Private Belange sind nicht erheblich betroffen. Alle Flächen sind im Eigentum der öffentlichen Hand (BIMA, Hansestadt Stralsund).

5.3 Umweltrelevante Belange

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird die Baugenehmigung nach § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 35 BauGB zu erteilen sein. Die abschließende Bewertung der Eingriffe insb. hinsichtlich Versiegelung und Baumfällungen kann damit auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

5.4 Wald

Mit der Planung werden zwei Waldinseln (3.600 m² und 2.630 m²) sowie zur Begradigung des Waldrands randlich eine kleine Waldfläche (270 m²) beansprucht. Bei Erhalt der Waldinseln wäre eine Bebauung am Standort aufgrund des dann einzuhaltenden Waldabstands stark eingeschränkt.

Angesichts der hohen Eignung des Standorts als Behördenzentrum im Allgemeinen (Lage, Nachbarschaft zu bestehenden Einrichtungen) sowie wegen der herausragenden Bedeutung des Ausbaus des Zivil- und Katastrophenschutzes im Besonderen überwiegen die öffentlichen Belange auf Entwicklung denen des Erhalts der Waldflächen.

Der Waldverlust wird durch Abbuchung vom stadteigenen Waldkonto ausgeglichen.

6 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 23. September 2021
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit
- Erste Beteiligung der Behörden
- Öffentliche Auslegung
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

TEIL II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Dänholm soll in seiner Funktion als Behördenstandort gestärkt werden. Zum einen plant das Technische Hilfswerk (THW) mit den Einheiten Regionalstelle und Ortsverband Stralsund eine Neuaufstellung im Bereich des ehemaligen Kfz-Fuhrparks östlich der Sternschanze. Zum anderen beabsichtigt die Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung (BABZ) die Errichtung eines zweiten Standortes. Die BABZ ist die zentrale Aus- und Fortbildungseinrichtung des Bundes im Bevölkerungsschutz. Sie richtet sich mit ihrem Bildungsangebot an die mit Fragen der zivilen Sicherheitsvorsorge befassten Entscheidungsträger und Multiplikatoren sämtlicher Verwaltungsebenen.

Um beide Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat daher in ihrer Sitzung am 23. September 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem Großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“ aufzustellen. Da der Geltungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt vollständig als Grünfläche dargestellt ist, wurde mit dem Beschluss gleichzeitig das 23. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und die Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans, der die Fläche ebenfalls als Grünfläche darstellt, eingeleitet.

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

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

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem Großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Dänholm, auf dem Großen Dänholm nördlich der Ummanzer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 8,2 ha groß.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Küstenwaldstreifen des Großen Dänholms,
- im Süden durch das Gebäude der Bundespolizei und durch die Ummanzer Straße,

- im Westen durch das Bodendenkmal Sternschanze und die Straße Zur Sternschanze.

1.2.2 Ziele der Planung

Mit der Planung wird die Stärkung des Dänholms in seiner Funktion als Behördenstandort angestrebt. Hierzu soll sowohl eine Neuaufstellung des THW als auch die Ansiedlung eines zweiten Standortes der Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und Zivile Verteidigung (BABZ) erfolgen. Der Standort Dänholm eignet sich aufgrund der dort bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Bundespolizei, Zoll, Technisches Hilfswerk, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee) in besonderem Maße für die Unterbringung dieser beiden geplanten Nutzungen.

1.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

wird für die Entwurfsfassung ergänzt

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

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

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals militärisch genutzten Fläche sowie der Umnutzung bzw. Weiterentwicklung bereits bebauter Bereiche. Der in Nutzung gebrachte Boden ist durch den Rückbau von militärischen Ausbildungsanlagen, in dessen Zuge fremder Boden eingebracht wurde, gestört. Die Planung entspricht damit den Zielen der Bodenschutzklausel.

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

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

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals militärisch genutzten Fläche. Zwar werden Baumbestände mit Waldstatus beansprucht. Die Entwicklung der Baumbestände in der Fläche sind aber auf unterlassene Pflege zurück zu führen. Der tatsächliche Baumverlust wird auf ein Mindestmaß begrenzt.

Mit der Planung wird auch eine als Dauergrünland genutzte Fläche überplant. Die beanspruchte Fläche hat keine hervorgehobene Bedeutung für die Landwirtschaft. Die derzeitige Wiesennutzung hat die Pflege des Offenlandstandortes auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche zum Ziel. Für eine ackerbauliche Nutzung ist die Fläche aufgrund der Standortbedingungen (magere Sandböden) nicht geeignet.

Mit der Weiterentwicklung des Dänholms als Behördenstandort werden Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung genutzt.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

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

Die Eingriffsregelung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB angewendet. Die durch den B-Plan Nr. 78 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden zur Entwurfsfassung prognostisch bilanziert. Entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung konzipiert. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird die Baugenehmigung nach § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 35 BauGB zu erteilen sein. Die abschließende Bewertung der Eingriffe insb. hinsichtlich Versiegelung und Baumfällungen kann damit auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

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

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß in regelmäßigen Intervallen jeweils deutlich zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

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

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden.

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

- Am Standort besteht Anschlusszwang an ein Fernwärmennetz, welches bereits derzeit klimafreundlich mit Biomethan betrieben wird.
- Das Plangebiet ist über das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) vom Hauptbahnhof (regelmäßige ICE-Verbindung nach Berlin und Hamburg) in 15 Minuten ohne Umsteigen erreichbar. Der Bahnhof Stralsund-Rügendamm befindet sich in etwa 1 km Entfernung. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.

Allgemein sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Der öffentlichen Hand als Bauherrin kommt hier eine besondere Vorreiterrolle bzw. Vorbildfunktion zu. Daher kann auf detaillierte Vorgaben weitgehend verzichtet werden (z.B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Nutzung erneuerbarer Energien).

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

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

Rund 400 m nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Nördlich des Rügendarms, in einer Entfernung von über 450 m liegt das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ befindet sich über 900 m östlich.

Aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen und der abschirmenden Wirkung des zwischen Vorhaben und Schutzgebieten liegenden Waldbereiches sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nicht zu erwarten (vgl. Ausführungen in Kap. 2.3).

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

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

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

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

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG

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

Rund 400 m nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Nördlich des Rügendarms, in einer Entfernung von über 450 m liegt das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ befindet sich über 900 m östlich.

Aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen und der abschirmenden Wirkung des zwischen Vorhaben und Schutzgebieten liegenden Waldstreifens sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nicht zu erwarten (vgl. Ausführungen in Kap. 2.3).

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten,

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

(Zugriffsverbote).

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

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage wurden von Dezember 2021 bis Oktober 2022 Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen. Sie werden in der Entwurfssatzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung.

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

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

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des von baulichen Anlagen freizuhaltenden 150 m-Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Die geplante Bebauung wird so angeordnet, dass sie mit Ausnahme des bereits bebauten Bereichs der Produktionsschule außerhalb des 150 m-Küstenschutzstreifens liegt.

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG

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

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

4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Die Planung erfolgt derart, dass Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Die Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung werden eingehalten (vgl. Abschnitt 4.6 in Teil I der Begründung).

2.1.4 Landeswassergesetz

Küstenschutz nach § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V)

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

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb 200 m-Küstenschutzbereichs nach LWaG M-V. Die zuständige Wasserbehörde wird im Verfahren beteiligt. Eine Unvereinbarkeit mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.1.5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG

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

Mit der Planung werden durch eine frühere militärische Nutzung vorbelastete Böden sowie bereits bebaute Bereiche beansprucht.

Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz festgelegt. Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundätze nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) berücksichtigt.

2.1.6 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

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

Auf dem Dänholm sind keine nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer vorhanden.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des vom Plangebiet berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB_DEMV_WP_KO_4_16) ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt (bfg 2021).

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind ebenfalls nicht zu erwarten, da mit dem Vorhaben keine Schadstoffeinträge verbunden sind.

Der Zustand des Strelasund (Gewässerkörper DECW_DEMV_WP_12) ist aktuell unbefriedigend (ökologischer Zustand) bzw. schlecht (chemischer Zustand). Ein guter Zustand wird für nach 2027 angestrebt (bfg 2021). Auswirkungen auf das Gewässer sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Plangebiet ist nicht von umweltrelevanten Festlegungen berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Trinkwasserschutz, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung, Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten Küstenschutz).

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern enthält für das B-Plangebiet keine räumlich konkretisierten Vorgaben nach der Karte II (Biotopverbundplanung).

Gemäß der Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen) ist im zentralen Bereich des B-Plan-Gebiets ein Zielbereich „Pflegende Nutzung von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten“ symbolisch gekennzeichnet. Diese Zielzuweisung entspricht den dort vorhandenen ruderalisierten Trockenrasen, welche dem Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen (vgl. hierzu Kap. 2.3). Mit dem Vorhaben ist ein Verlust dieser Trockenstandorte verbunden, so dass eine Ausnahme vom Biotopschutz zu beantragen und ein Realausgleich zu gewährleisten ist.

2.2.1 Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der Sportplatz ist als Sport- und Bolzplatz sowie als spezielle Grünfläche gekennzeichnet. Nördlich angrenzend ist eine wichtige Fuß- und Radwegeanbindung dargestellt, die bislang aber nicht ausgebildet ist. Die westlich angrenzende Sternschanze ist als Gartendenkmal nachrichtlich übernommen. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung dargestellt.

Die Darstellung des Landschaftsplanes für das Plangebiet wird parallel zum Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsziele angepasst. Das Gebiet wird nach erfolgter Änderung als Fläche des Gemeinbedarfs dargestellt.

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das B-Plangebiet liegt außerhalb von international und national ausgewiesenen Schutzgebieten. Rund 400 m nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Nördlich des Rügendamms, in einer Entfernung von über 450 m, liegt das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ befindet sich über 900 m östlich vom Plangebiet entfernt.

Auf eine Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen für die genannten Vogelschutzgebiete wird verzichtet, da von dem Vorhaben keine relevanten

Projektwirkungen mit Ausstrahlung auf die Schutzgebiete zu erwarten sind. Zwischen dem Planbereich und den Schutzgebieten befindet sich ein Waldstreifen. Die geplante Bebauung wird hinter der Baumhöhe zurückbleiben und damit vom Wasser aus nicht sichtbar in Erscheinung treten. Bei der Bundesakademie für Bevölkerungsschutz und zivile Verteidigung handelt es sich außerdem um einen eingezäunten Sicherheitsbereich. Dementsprechend sind vom Objekt keine unmittelbaren Frequentierungen des Uferstreifens durch Besucher, Ausbildungsteilnehmer oder Mitarbeiter zu erwarten, welche Störwirkungen für die Zielarten der Vogelschutzgebiete ausüben könnten. Auch auf eine Vorprüfung in Bezug auf das GGB 1747-201 kann aufgrund der Entfernung, der zu erwartenden Projektwirkungen und der Zielarten des Gebietes verzichtet werden.



Abbildung 12: Lage der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet (Darstellung wird zur Entwurfsfassung aktualisiert)

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte

Folgende naturschutzrechtliche Schutzobjekte liegen im B-Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld (50 Meter):

Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

§ 18 des NatSchAG M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, unter gesetzlichem Schutz.

Im B-Plangebiet befindet sich eine große Anzahl nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Der vorhandene Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Etwaige Verluste werden gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ersetzt.

Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen/Baumreihen

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz.

Am südlichen Rand des B-Plangebiet verläuft eine geschützte Baumreihe, die durch das Vorhaben jedoch nicht beansprucht wird (Erhalt des Bestandes).

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

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

Im B-Plan-Gebiet gibt es gemäß der aktuellen Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2021 folgende geschützte Biotope.

- Zwei ruderalisierte Sandmagerrasen (TMD) innerhalb des Bestandes eines ruderale Kriechrasens nördlich des Sportplatzes.
- ein mesophiles Laubgebüsch (BLM) im nordöstlichen Plangebiet (zwei weitere liegen knapp außerhalb des Geltungsbereiches)



Abbildung 13: Geschützte Biotope im Plangebiet nach Biotopkartierung 2021

Die im Rahmen der Biotopkartierung erfassten Trockenbiotope weichen in Lage und Ausdehnung von den im Rahmen der selektiver Biotopkartierung des LUNG (LUNG-Kartenportal Umwelt) in den Jahren 1995 bis 1997 ermittelten Trockenbiotopen ab (vgl. Abbildung 7 in Teil I der Begründung). Im Rahmen einer Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 28.06.2022 erfolgte daraufhin eine Überprüfung der Ausdehnung und Lage der Trockenbiotope. Diese soll zur Entwurfssfassung nochmalig vor Ort verifiziert werden, da sich dessen Ausdehnung räumlich sukzessive verändert. Eine entsprechende aktualisierte Darstellung erfolgt zur Entwurfssfassung.

Ein Verlust der ruderализierten Sandmagerrasen (TMD) ist mit dem Vorhaben nicht zu vermeiden. Daher wird für diese beiden Biotope die Ausnahme vom Biotopschutz beantragt und es

erfolgt ein entsprechender Ausgleich (*weitere Ausführungen werden in der Entwurfsfassung ergänzt*).

Weitere geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Röhrichte) bzw. § 30 BNatSchG (Küstengewässer) befinden sich im 200 m-Wirkraum des Vorhabens (vgl. Kap. 3.1.6.1). Etwaige mittelbare Beeinträchtigungen werden in der Entwurfsfassung in der prognostischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt.

Küstenschutzstreifen

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des von baulichen Anlagen freizuhaltenden 150 m-Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Die geplante Bebauung wird so angeordnet, dass sie mit Ausnahme des bereits bebauten Bereichs der Produktionsschule außerhalb des 150 m-Küstenschutzstreifens liegt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nach der Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2009, Textkarte 1) ist der Änderungsbereich wie folgt einzuordnen:

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

3.1.1 Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 8,2 ha, welche seit Beräumung von der ehemaligen militärischen Nutzung zum größten Teil unversiegelt ist. Einen größeren versiegelten Bereich stellt der LKW-Garagenhof im westlichen Teil dar. Östlich des Sportplatzes befinden sich Gebäude der Produktionsschule Vorpommern-Rügen.

Bewertung

Die ökologischen Funktionen der zentralen offenen Bereiche sind durch die frühere militärische Nutzung vorbelastet. Die Aufschüttungen der ehemaligen Schießanlagen sind bis heute vorhanden. Im Zuge des Rückbaus der militärischen Ausbildungsanlagen wurde fremder Boden eingebracht.

Unversiegelte Flächen haben grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Jedoch ist die Fläche anthropogen vorgeprägt. Dem Schutzgut Fläche wird eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

3.1.2 Boden

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Plateaus des Großen Dänholms. Das Relief ist eben und fällt zum Bodden hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 11 m im Plateaubereich und rund 8 m (Vermessungsbüro Krawutschke, Meißen, Schönenmann 2021).

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch im Bereich des Plangebietes sind in der Weichseleiszeit entstanden. Das Plangebiet ist geologisch den „Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pommerschen Haupteisrandlage“ zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt, Geologische Karten GK 50).

Nach der Konzeptbodenkarte M-V (KBK25) (LUNG M-V 2021) ist das Plangebiet der folgenden Einheit zugeordnet:

- 18: Verbreitet Braunerden, verbreitet Bänderparabraunerden, selten Regosole, selten Gleye aus Decksand, selten Kolluviale aus Sand, selten Niedermoore

Die Leitbodenform auf dem Dänholm ist Sand- und Bändersand-Braunerde (D 2a 4) (Hansestadt Stralsund 1996, Karte 5). Im Plangebiet herrscht ein Sand-Geschiebelehm-Mosaik vor (LUNG-Kartenportal Umwelt). Kleinflächig sind aufgrund der trockenen und mageren Standortverhältnisse im zentralen Bereich ruderalisierte Sandmagerrasen ausgebildet.

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

Bewertung

Die Böden sind durch die vorherige bauliche Nutzung und die Auffüllungen mit Fremdmaterial anthropogen beeinflusst. Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Den Bodenverhältnissen wird eine allgemeine Bedeutung beigegeben.

3.1.3 Wasser

Bestand

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Nordosten/Osten liegt in einem Abstand von rd. 70 m das Boddengewässer Strelasund.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im größten Teil des Plangebiets zwischen 2 und 5 Metern. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Die mittlere Grundwasserneubildung liegt mit Berücksichtigung eines Direktabflusses bei 266,5 mm/a. Das Grundwasser im Plangebiet ist nicht nutzbar. Die Dargebotsklasse ist im größten Teil des Plangebiets als „nicht nutzbares Dargebot Küstenstreifen“ eingestuft. Im nordöstlichen Randbereich ist kein Grundwasserleiter vorhanden. Im südwestlichen Randbereich ist das Dargebot für eine Nutzbarkeit zu gering (ebd.).

Bewertung

Zwar weist das Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf, jedoch ist das Grundwasserdargebot nicht nutzbar. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ist aufgrund des unbedeckten Grundwasserleiters hoch.

Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Den Grundwasserverhältnissen wird eine allgemeine Bedeutung beigegeben.

3.1.4 Klima

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (LUNG M-V 2009a). Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 726 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C. Im Durchschnitt gibt es 79,56 Sonnenstunden pro Monat (AM Online Projects 2021).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima.

Die Wiesenfläche ist dem Klimatopgefüge „Freilandklima“ zuzuordnen. Freilandklimatope weisen einen ungestörten starken Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf und sind wichtig für die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Die Baumbestände im Plangebiet haben eine mikroklimatische Bedeutung (Kaltluftentstehung, Frischluftproduktion). Für eine Einstufung als Waldklimatop sind sie zu kleinflächig.

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

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

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Das Freilandklimatop sowie die Baumbestände besitzen aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne. Zudem überprägt der Strelasund die klimatischen Wirkungen.

3.1.5 Luft

Bestand

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

Bewertung

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

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.1.6.1 Biotope/Pflanzen

Bestand

Zur Ermittlung der Biotoptypenstruktur erfolgte im September/Oktober 2021 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung entsprechend den Vorgaben der Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) für das Plangebiet und sein 50 m-Umfeld (Wirkzone I). Für das 200 m-Umfeld (Wirkzone II) wurden außerdem die geschützten und wertgebenden Biotope (Biotoptypen) ab einer Wertstufe 3 erfasst (vgl. ausführlich BSTF 2021).

Die Biotoptypenstruktur im Plangebiet ist heterogen. Der zentrale Bereich wird von einem ruderalen Kriechrasen (RHK) eingenommen, welcher von Landreitgras dominiert und regelmäßig gemäht wird (Förderkulisse Grünland M-V). Innerhalb dieser Wiesenfläche sind zwei Trockenbiotope (ruderalisierter Sandmagerrasen, TMD) ausgeprägt, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen. Kennzeichnende Pflanzenarten der Wiesenfläche sind neben dem dominierenden Landreitgras u. a. Gemeiner Beifuß, Gemeine Schafgarbe und Gewöhnliches Seifenkraut. In den Sandmagerrasen wurden u. a. Sand-Segge, Schaf-Schwingel,

Kleines Habichtskraut und Gewöhnliches Ferkelkraut sowie in der größeren östlichen Fläche als Art der Vorwarnliste M-V die Berg-Jasione nachgewiesen. Ein weiterer größerer ruderaler Kiechrasen (RHK), der ebenfalls regelmäßig gemäht wird, ist im östlichen Plangebiet zu finden.

Südlich der zentralen Wiesenfläche befindet sich ein von Gehölzen (PWX) umgebender Sportplatz (PZO).

In den Randbereichen des Plangebiets und an Nutzungsgrenzen haben sich Gehölzstrukturen entwickelt, die teilweise den Siedlungsgehölzen (PWX, PWY), den Baumreihen (BRN, BRG) zugeordnet werden können und teilweise in die angrenzenden Waldbestände (WXS, WKX) überleiten. Letzteres trifft insbesondere für den nördlichen Randbereich zu. Im nördlichen Übergangsbereich von Offenland zu Wald sind außerdem vereinzelt mesophile Laubgebüsche (BLM) ausgeprägt, welche dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen.

Im östlichen Plangebiet ist der vollständig versiegelte LKW-Garagenhof angeordnet (OVP, OGF). Weitere Gebäude im Plangebiet (OGF) befinden sich östlich des Sportplatzes.

In der Wirkzone I (50 m um das Plangebiet), sind im Westen Kiefernwaldbestände (WKX), im Norden und Osten Laubwaldbestände (WKS) und im Süden Siedlungsbereiche mit Gehölzbeständen (PWX, PWY, BRG, PSA) ausgebildet.

Wertgebende Biotope in der Wirkzone II (200 m um das Plangebiet) sind dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegende Röhrichte (VRL, KVR), Feuchtgebüsche und Gehölzsäume sowie dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegende Biototypen der inneren Küstengewässer (NI) (Strelasund).

Bewertung

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die ermittelten Biototypen im Untersuchungsraum und ihre Bewertung nach MLU MV (2018).

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biototypen im Untersuchungsraum

Nr. ²	Biotop-code (HC, NC)	Bezeichnung	§ ³	Bewertung			Lage in PG: Plangebiet WZ: Wirkzone
				Reg. ⁴	Gef. ⁵	Gesamt	
1	WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)	-	1-2	1	2	WZ I
2	WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)	-	1-2	1	2	PG, WZ I
3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	-	1-2	1	2	PG, WZ I
4	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	2	2	2	PG
5	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	2	2	2	PG
6	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	2	2	2	PG
7	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	PG
8	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	WZ I
9	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	WZ I
10	BRN	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	§ 18	1-2	2-3	3	PG
11	BRN	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	§ 18	1-2	2-3	3	PG
12	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§ 20	2	2	2	WZ I

² gemäß Kartierbericht (BSTF 2021)

³ Schutzstatus nach NatSchAG MV

⁴ Regenerationsfähigkeit

⁵ Gefährdung

Nr. ²	Biotope- code (HC, NC)	Bezeichnung	§ ³	Bewertung			Lage in PG: Plangebiet WZ: Wirkzone
				Reg. ⁴	Gef. ⁵	Gesamt	
13	VRL	Schilf-Landröhricht	§ 20	2	2	2	WZ I
14	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	-	2	3	3	WZ I
15	TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	§ 20	2	3	3	PG
16	TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	§ 20	2	3	3	PG
17	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	1	2	PG
18	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	1	2	PG
19	RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1	2	PG
20	RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1	2	PG
21	RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1	2	WZ I
22	RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1	2	WZ I
23	RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	1	2	PG
24	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	WZ I
25	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	PG
26	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	PG
27	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	PG
28	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	PG
29	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	PG
30	BBA	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	WZ I
31	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	PG
32	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	WZ I
33	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	WZ I
34	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	WZ I
35	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	1-2	1	2	WZ I
36	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	PG
37	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	WZ I
38	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	WZ I
39	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	PG
40	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	PG
41	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	PG
42	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten	-	1	1	1	PG
43	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten	-	1	1	1	PG
44	PWY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten	-	0	0	0	PG
45	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	-	1	1	1	PG
46	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	PG
47	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	PG, WZ I

Nr. ²	Biotope- code (HC, NC)	Bezeichnung	§ ³	Bewertung			Lage in PG: Plangebiet WZ: Wirkzone
				Reg. ⁴	Gef. ⁵	Gesamt	
48	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	PG
49	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	PG, WZ I
50	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	WZ I
51	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	WZ I
52	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	0	0	WZ I
53	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	§ 18	2	2	2	WZ I
54	PGZ	Ziergarten	-	0	0	0	WZ I
55	PZO	Sportplatz	-	0	0	0	PG
56	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	§ 18	2	2	2	WZ I
57	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	§ 18	2	2	2	WZ I
58	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	§ 18	2	2	2	WZ I
59	OCB	Blockbebauung	-	0	0	0	PG, WZ I
60	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	-	0	0	0	PG
61	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	-	0	0	0	PG, WZ I
62	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	0	0	0	PG
63	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0	0	0	WZ I
64	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0	0	0	PG
65	OVL	Straße	-	0	0	0	PG, WZ I
66	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	-	0	0	0	WZ I
67	OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	-	0	1	1	WZ I
68	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	-	0	1	1	PG
69	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	WZ I
70	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	WZ I
71	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	WZ I
72	BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19	1-2	2-3	3	WZ I
73	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§ 20	2	2	2	WZ II
74	VRL	Schilf-Landröhricht	§ 20	2	1	2	WZ II
75	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	-	2	3	3	WZ II
76	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	§ 20	3	3	3	WZ II
77	NI	Biotoptypen der inneren Küstengewässer der Ostsee östlich der Darßer Schwelle	§ 30 ⁶	1-2	2-3	3	WZ II

⁶ BNatSchG



Abbildung 14: Biotoptypenkartierung (BSTF 2021) Darstellung wird zur Entwurfsfassung aktualisiert

3.1.6.2 Tiere

Bestand

Aufgrund der Lebensraumstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld ist mit Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen zu rechnen. Von Dezember 2021 bis Oktober 2022 erfolgten daher faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel (März bis Juni 2022), Reptilien (März bis September 2022) und Fledermäuse (Winterquartiere Dezember 2021 – Februar 2022, Sommer- und Zwischenquartiere Mai – September 2022, Jagdaktivitäten Mai bis September 2022, Horchbox Mai bis September 2022).

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden 33 Vogelarten nachgewiesen, darunter die in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet eingestuften Arten Feldsperling und Gimpel sowie die in Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland in die Vorwarnliste aufgenommenen Arten Neuntöter und Haussperling (vgl. ausführlich BSTF 2025).

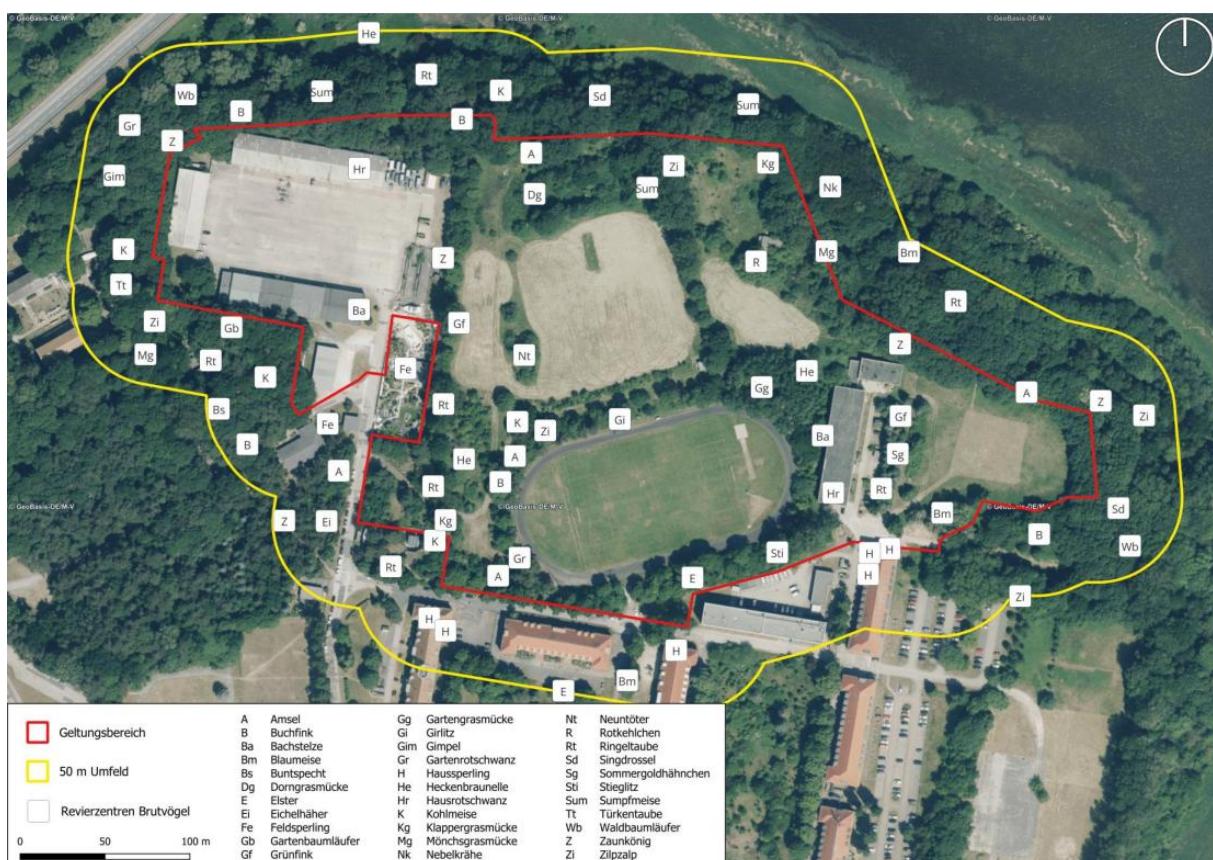


Abbildung 15: Revierzentren der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BSTF 2025)

Von der Artgruppe der Reptilien konnte lediglich die Zauneidechse in geringer Individuenzahl nachgewiesen werden und zwar entlang der besonnten Waldränder und Gehölzstrukturen im Bereich der extensiv gepflegten Grünflächen (vgl. ausführlich BSTF 2025).

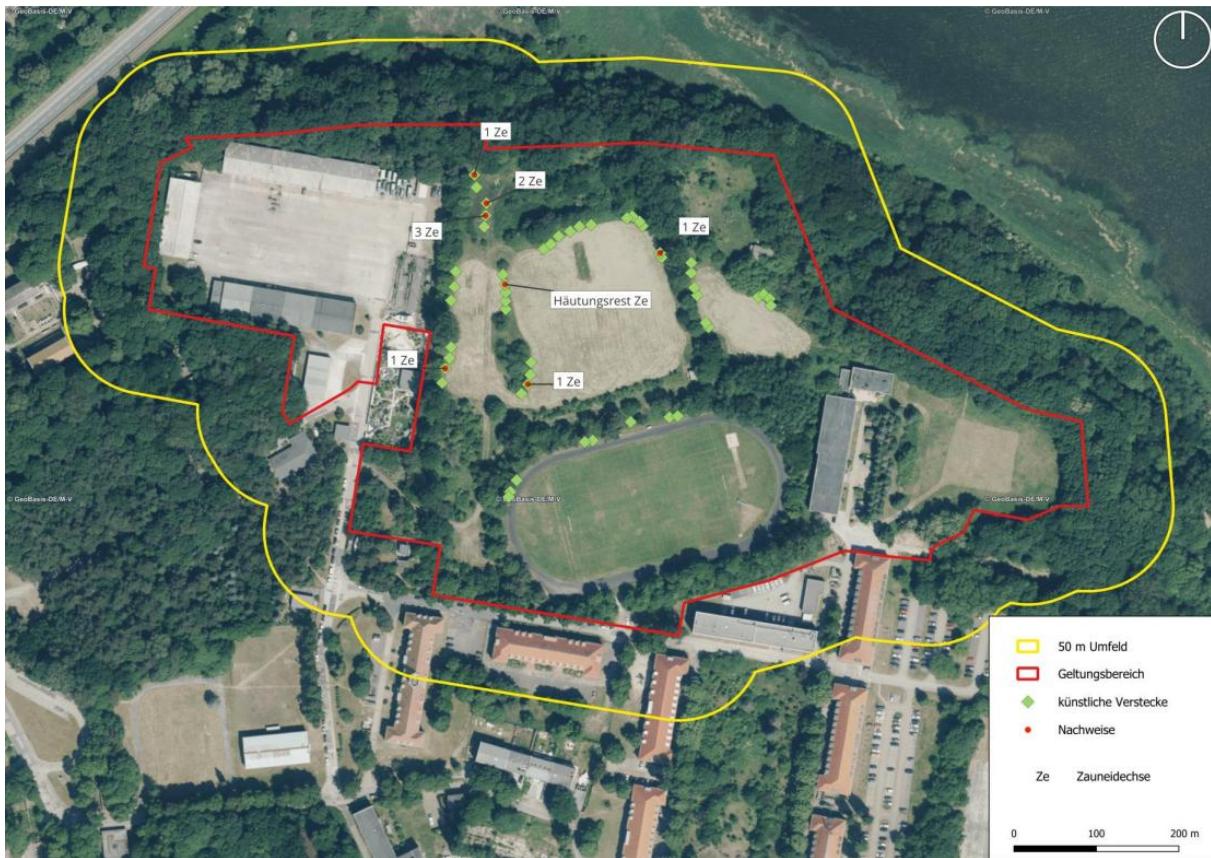


Abbildung 16: Lage Kunstverstecke und Reptiliennachweise im Untersuchungsgebiet (BSTF 2025)

Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von 7 konkret zu benennenden Fledermausarten sowie 3 Nachweise nicht näher bestimmbarer Individuen der nycataloiden Gruppe und einen Nachweis einer ebenfalls nicht näher zu bestimmenden Myotis Art.

Art	Nachweis	RL - MV	RL - BRD	EG 92/43/EWG	BNatSchG	EZ MV
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	Jb, HB, SQ, [WST], BR, WQ	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)	Jb, HB, BR	(3)*	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	Jb, HB	3	3	Anh. 4	streng geschützt	U1
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	Jb, HB	3	V	Anh. 4	streng geschützt	U1
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	Jb, HB, WQ	4	3	Anh. 4	streng geschützt	FV

Abbildung 17: Übersicht der von Dezember 2021 bis Oktober 2022 festgestellten Fledermausarten mit Angabe der Nachweisart, ihrer Einstufung in die Roten Listen MV's und der BRD, ihrer Schutzkategorie und europäischem Recht sowie ihres Erhaltungszustandes MV (Pommeranz 2025)

An den Gebäuden der CJD Berufsschule (Produktionsschule) konnten 3 Sommerquartiere der Zwerghfledermaus erfasst werden, wovon eines als Wochenstubenquartier gewertet werden kann. Jeweils knapp außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei sehr gering besetzte Winterquartiere (Kasenmattentunnel im Westen, im Bereich der Sternschanze und ein vermauertes oberirdisches Gebäude - ehemaliger Jugendtreff - im Nordosten) von Braunem Langohr und in WQ2 zusätzlich Zwerghfledermaus. Beide Winterquartiere sind durch Waldflächen vom Geltungsbereich getrennt (vgl. ausführlich Pommeranz 2025).

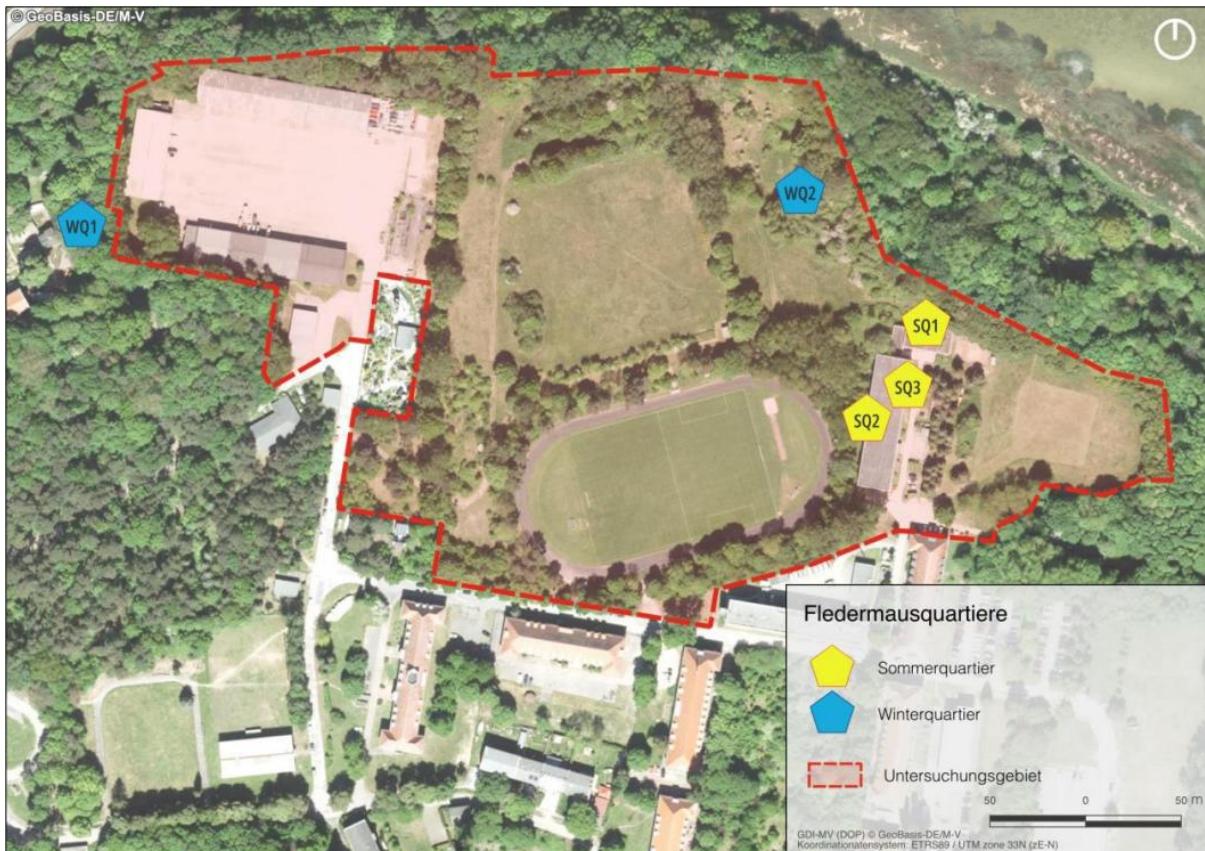


Abbildung 18: Lage und Nummerierung der ermittelten Sommer- und Winterquartiere (Pommeranz 2025)

Der östlich des Plangebiets (Entfernung rd. 100 m) liegende Bereich des Strelasunds ist nach I.L.N et al. (20007/2009) ein „Nahrungs- und Ruhegebiet rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung“ (Bewertungsstufe 4). Auf eine Rastvogelkartierung zur Verifizierung dieser Einstufung wird verzichtet, da aufgrund der abschirmenden Wirkung des Waldstreifens und der begrenzten Vorhabenswirkungen durch den eingezäunten Sicherheitsbereich nicht von Störungen rastender Wasservögel auszugehen ist.

Bewertung

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Brutvögel eine mittlere Bedeutung, für Reptilien nur eine geringe bis mittlere Bedeutung und für Fledermäuse eine mittlere Bedeutung.

Auf Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Kartierungen wird im weiteren Verfahren (für die Entwurfsfassung) ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und Vorschläge für artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

3.1.6.3 Biologische Vielfalt

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

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

erfolgt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Pflanzen/Biototypen (vgl. Kap. 3.1.6.1) und Tiere (vgl. Kap. 3.1.6.2).

Weitere Ausführungen erfolgen in der Entwurfsfassung.

3.1.7 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) innerhalb des nicht bewerteten „urbanen Raumes“.

Das Landschaftsbild im B-Plangebiet wird besonders durch die zentrale Wiesenlandschaft mit strukturierenden Landschaftselementen und die umgebenden, in Wald übergehenden Gehölzbestände geprägt.

Landschaftsbildbeeinträchtigend wirkt der großflächige, versiegelte Garagenhof im Westen des Plangebiets. Der südliche Planbereich wird durch den vorhandenen Sportplatz und den Übergang in besiedelte Bereiche bestimmt.

Das nahe Boddengewässer Strelasund ist aufgrund der abschirmenden Wirkung des Küstenwaldes nicht unmittelbar erlebbar.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist insbesondere im zentralen und nördlichen/nordöstlichen Bereich reich strukturiert (Wiesenfläche mit strukturierenden Landschaftselementen, Übergang in Wald) und wirkt naturbelassen. Im südlichen und westlichen Bereich dominieren die vorhandenen Bebauungen, insbesondere der Garagenkomplex im Westen, sowie der von Gehölzen umrahmte Sportplatz.

Als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen (Waldbereiche, Baumreihen, Gehölzgruppen) mit heimischen Baumarten anzusehen.

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

Für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sowie für die Bevölkerung sind die Wohn- und Erholungsfunktionen zu betrachten.

Wohngebäude sind im Plangebiet selber nicht vorhanden. Das im Plangebiet östlich des Sportplatzes liegende Gebäude dient als Schule. Der Garagenhof wird gewerblich genutzt. Die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche umfassen Behörden- und Schulgebäude, und damit ebenfalls keine Wohnnutzungen. Westlich des Plangebiets befinden sich das Marinemuseum und ein Ausstellungsgelände für Gartenbau.

Die zentrale Wiesenfläche wird sporadisch für die Naherholung genutzt. Eine ausgeprägte Erholungsnutzung findet nicht statt.

Der Sportplatz wird für den Vereinssport und somit zu Erholungszwecken genutzt.

Bewertung

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung von allgemeiner Bedeutung. Funktionsausprägungen der Wohn- und Erholungsfunktion mit besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Bodendenkmal Sternschanze mit dem Marinemuseum liegt größtenteils außerhalb des Plangebiets und ragt mit einer kleinen Fläche in den westlichen Geltungsbereich. Ein weiteres bekanntes Bodendenkmal befindet sich östlich des Plangebiets im Uferbereich des Strelasunds.

3.2 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Ausgangspunkt für die Auswirkungsprognose sind die potenziellen Wirkungen der mit der Aufstellung des B-Plans zulässigen Bebauung. Hierzu werden die unmittelbar zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht.

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

baubedingte Wirkfaktoren (zeitlich begrenzt während der Bauzeit)

- Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung, Bodenumlagerungen, Bodenaushub, Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraßen)
- Bodenverdichtung, Bodenabtrag
- optische, akustische und stoffliche Emissionen durch Baustellenverkehr und Bautätigkeiten

anlagebedingte Wirkfaktoren (dauerhaft durch Existenz von Anlagen)

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und (Teil-)Versiegelung, Anlage von Grünflächen
- Einfriedungen

betriebsbedingte Wirkfaktoren (dauerhaft durch Nutzungen im Plangebiet)

- visuelle, optische und akustische Emissionen (Erschließungsverkehre, Anwesenheit von Menschen, Beleuchtung)

3.2.1 Fläche

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.2 Boden

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.3 Wasser

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.4 Klima

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.5 Luft

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.7 Landschaft

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.10 Störfallbetriebe

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

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

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.3 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzungsstruktur im Plangebiet fortbestehen. Der zentrale Bereich würde weiterhin als Wiese genutzt werden. Die Gehölzbestände in den Randbereichen würden sich vermutlich weiter in die Fläche entwickeln und, abhängig von der Pflegeintensität, zu Wald entwickeln.

Der städtebauliche Missstand des LKW-Garagenhofs als Zeugnis der ehemaligen militärischen Nutzung würde zunächst weiter bestehen bleiben.

Ausführung wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

3.4.1 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)

3.4.1.1 Ermittlung des Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

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

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

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

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.1.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.2 Ermittlung Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.3 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.4.4 Eingriffe in Geschützte Biotope

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

4 Zusätzliche Angaben

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

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

wird zur Entwurfsfassung ergänzt

5 Quellenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen

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

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

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

DGErhG M-V – Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland im Land Mecklenburg-Vorpommern (Dauergrünlanderhaltungsgesetz) vom 10. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 2019 (GVOBI. M-V S. 69).

DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI. M-V 1998, 12, 224-2), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392)

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

LWaG M-V – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBI. M-V 1992, 669), zuletzt geändert am 8. Juni 2021 ((GVOBI. M-V, S. 866)).

LWaldG – Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz) vom 27. Juli 2011, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBI. M-V S. 790, 794)

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

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) 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.

5.2 Fachgrundlagen und Gutachten

AM Online Projects (2021). Klimadaten Stralsund. <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862> (letzter Zugriff 12.11.2021).

bfg – Bundesamt für Gewässerkunde (2021): Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL, Entwurf. Abrufbar unter <https://geoportal.bafg.de/> (letzter Zugriff: 11.11.2021).

BSTF Biologische Studien Thomas Frase (2021): Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“. Erarbeitet im Auftrag der Hansestadt Stralsund.

BSTF Biologische Studien Thomas Frase (2025): Kartierbereich Brutvögel und Reptilien für den Bebauungsplan Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“. Erarbeitet im Auftrag der Hansestadt Stralsund.

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

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

I.L.N. Greifswald; IfAÖ Neu Broderstorf & Heinicke, T. (2007/2009): Aktualisierung des Gutachtens „Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (I.L.N. Greifswald 1998); Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 12.11.2021).

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

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009b): Ermittlung der Grundwasserneubildung für Mecklenburg-Vorpommern. Download unter: www.lung.mv-regierung.de/dateien/2009-2007_gwn.zip am 4.6.2021.

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

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Jahresbericht zur Luftgüte 2020. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2. Güstrow.

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

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

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

Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann (2021): Vermessung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“. Erarbeitet im Auftrag der Hansestadt Stralsund.

Zoologische Gutachten & Biomonitoring, Henrik Pommeranz (2025): Kartierbericht Fledermauserfassung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche auf dem großen Dänholm, nördlich der Ummanzer Straße“. Erarbeitet im Auftrag der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund, den 29.07.2025
Amt für Planung und Bau



Dr. Frank-Bertolt Raith
Amtleiter