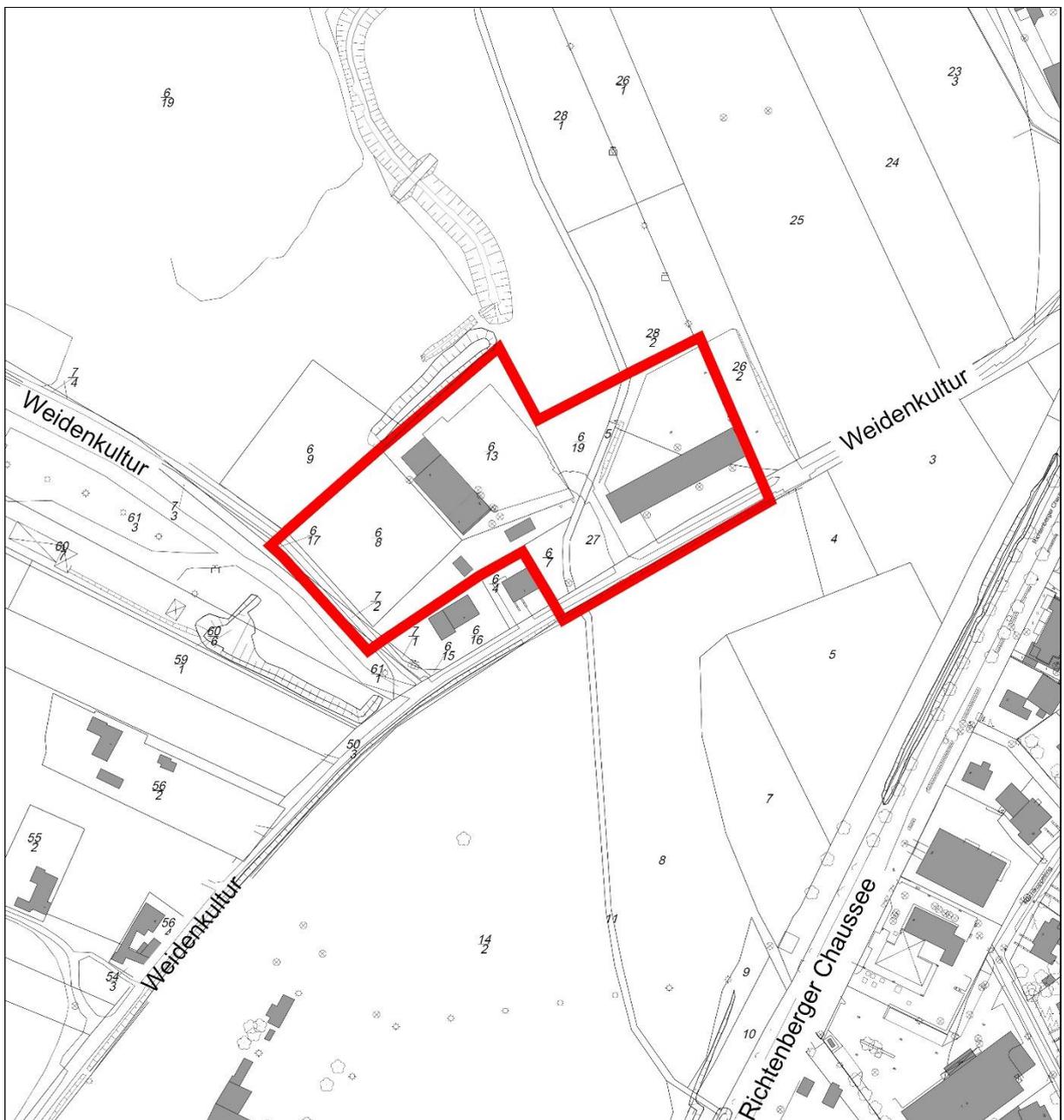


Bebauungsplan Nr. 89 "Gewerbe- und sonstiges Sonder- gebiet an der Weidenkultur"

Begründung zum Vorentwurf
Stand Juni 2025



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG	4
1 Anlass.....	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Plangrundlage	4
2 Übergeordnete Planungen.....	5
2.1 Vorgaben der Raumordnung	5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	5
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes	7
2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	8
2.5 Begründung Inanspruchnahme Landwirtschafts- und Waldflächen	8
3 Städtebauliche Ausgangssituation	9
3.1 Umgebung des Plangebietes	9
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung Plangebiet.....	9
3.3 Planungsrechtliche Situation	9
3.4 Erschließung	9
3.5 Natur und Landschaft.....	9
3.6 Immissionen	10
3.7 Baugrund und Altlasten	11
4 Inhalt des Planes	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Immissionsschutz.....	13
4.5 Grünordnung.....	13
4.6 Örtliche Bauvorschriften	13
4.7 Erschließung	14
4.7.1 Verkehrliche Erschließung	14
4.7.2 Ver- und Entsorgung	14
4.8 Nachrichtliche Übernahmen	14
4.8.1 Trinkwasserschutzgebiet.....	14
4.8.2 Kompensationsmaßnahme.....	15
4.9 Hinweise	15
4.9.1 Wasserabfluss/Oberflächenwasserbeseitigung	15
4.9.2 Bodendenkmale	15
4.9.3 Bodenschutz, Altlasten.....	15
4.9.4 Artenschutz	15
4.9.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten	16
4.9.6 DIN-Vorschriften.....	16
4.10 Städtebauliche Vergleichswerte.....	16

5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	16
5.1	Zusammenfassung.....	16
5.2	Private Belange.....	17
5.3	Umweltrelevante Belange	17
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	17
7	Verfahrensablauf	17
8	Rechtsgrundlagen	17
TEIL II - Umweltbericht.....		19
1	Einleitung.....	19
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	19
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	19
1.2.1	Angaben zum Standort.....	19
1.2.2	Ziele der Planung	20
1.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	20
2.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	20
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	20
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).....	22
2.1.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	23
2.1.4	Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§ 52 Abs. 1 WHG)	23
2.1.5	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).....	23
2.1.6	Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	24
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	24
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010).....	24
2.2.2	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Erste Fortschreibung 2009)	24
2.2.3	Flächennutzungsplan	25
2.2.4	Landschaftsplan	25
2.3	Schutzgebiete und -objekte.....	25
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.1	Bestand und Bewertung aktueller Umweltzustand und Umweltmerkmale.....	26
3.1.1	Fläche	26
3.1.2	Boden	27
3.1.3	Wasser.....	27
3.1.4	Klima.....	28
3.1.5	Luft.....	28
3.1.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	29
3.1.7	Landschaft	31
3.1.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	32
3.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	32
3.2	Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung Planung.....	32
3.2.1	Fläche	33
3.2.2	Boden	33
3.2.3	Wasser.....	33

3.2.4	Klima	33
3.2.5	Luft.....	33
3.2.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	33
3.2.7	Landschaft	33
3.2.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	33
3.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	33
3.2.10	Störfallbetriebe	33
3.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	33
3.2.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	33
3.3	Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nichtdurchführung Planung	34
3.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34
3.4.1	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents	34
3.4.2	Ermittlung Kompensationsflächenäquivalent und Gesamtbilanzierung.....	35
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich	35
3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
4	Zusätzliche Angaben	36
4.1	Merkmale verwendete technische Verfahren bei Umweltprüfung und aufgetretene Schwierigkeiten	36
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	36
5	Quellenverzeichnis	36

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet an der Weidenkultur“ beschlossen. Das Plangebiet ist aktuell eine gemischt genutzte, planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechende Fläche am Stadtrand, die Bestandteil des angestrebten Grünverbundes um die Hansestadt Stralsund ist. Neben gewerblich genutzten Flächen finden sich eine Kleingartenparzelle, Hobbytierhaltung (Pferdehaltung) sowie eine größere Brachfläche im Geltungsbereich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die die Arrondierung einer vorhandenen Gewerbefläche im Westen, sowie die Entwicklung einer Grünfläche, die Bestandteil des angestrebten Grünverbundes in Nord-Süd-Richtung ist. Eine bestehende Halle aus DDR-Zeiten riegelt aktuell den Grünraum im Norden zur Straße Weidenkultur hin ab und soll zurückgebaut werden. Zudem soll die Nutzung und Bewirtschaftung der nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grünflächen als Weide- bzw. Pferdekoppel erhalten werden. Es ist daher vorgesehen, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung in Form eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeit (Hobbytierhaltung) zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Hansestadt Stralsund die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und grünplanerische Entwicklung des Plangebietes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Schrammsche Mühle. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,2 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Stralsund, Flur 46: Flurstücke 50/3 (Teil), 61/1 (Teil)
- Gemarkung Stralsund, Flur 47: Flurstücke 5 (Teil), 6/7, 6/8, 6/13, 6/19 (Teil), 7/2 (Teil)
- Gemarkung Stralsund, Flur 48: Flurstücke 27 (Teil), 28/2 (Teil)

Er wird begrenzt durch gewerblich genutzte Lagerflächen im Südosten, die Kleingartenanlagen „An den Weiden“ und „Weidenkultur 2“ im Nordosten, Grünland-, Gehölzflächen sowie eine Pferdekoppel im Norden, die Kleingartenanlagen „Deutsche Post“ und „Tribseer“ im Nordwesten und Westen, die Kleingartenanlage „Lüssower Berg“ im Süden. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an ein Einfamilienhaus und ein Gebäude der Hansestadt Stralsund, das vom Taubenzüchterverein genutzt wird, die beide an die Straße Weidenkultur angrenzen.

1.3 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 27.05.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind zur 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:

Ziel 4.1 (5)

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

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.1 (5) angepasst, da im Geltungsbereich bereits seit den 90er Jahren eine gewerbliche Ansiedlung existiert, die jetzt im unmittelbaren Anschluss auf einer Brachfläche erweitert werden soll.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Da die Bodenwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 35 und 50 liegen und die Erweiterungsfläche keinen Status als Feldblock besitzt, ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

4.1 (5): *„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. ...“*

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Da die Hansestadt Stralsund als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist.

4.1 (6): *„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*

Durch den Bebauungsplan wird zwar nur eine kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht, aber dadurch soll diesem Betrieb die Möglichkeit gegeben werden in Stralsund zu bleiben und zudem ist durch die Verdichtung und geringfügige Erweiterung einer bestehenden Fläche auch keine Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich.

4.2. (8): *„Der Bestand an Dauerkleingärten ist funktionsgerecht zu erhalten.“*

Durch die Planung ist die Aufgabe einer Kleingartenparzelle (Sparte „An den Weiden e.V.“) notwendig. Der Erhalt aller umliegenden Kleingartenanlagen wird durch die Planung jedoch nicht gefährdet. Vielmehr wird mit der Festlegung eines Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan eine bislang ungesicherte Zufahrtssituation einer Kleingartenanlage dauerhaft gesichert.

5.5.2 (2): *„Abwasser soll grundsätzlich in der Nähe seiner Entstehung behandelt werden. In Gebieten höherer Siedlungsdichte soll die Abwasserbeseitigung über leitungsgebundene öffentliche Abwasseranlagen erfolgen. In Gebieten niedrigerer Siedlungsdichte, bei Einzelgehöften und außerhalb von Siedlungen kann die Abwasserbeseitigung auch langfristig über dezentrale Abwasseranlagen erfolgen, wenn ein Anschluss an zentrale öffentliche Abwasseranlagen unverhältnismäßig ist. Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich verwertet werden oder auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden.“*

Durch die Lage am Stadtrand und die große Entfernung zu weiteren Siedlungsflächen bzw. vorhandenen Abwasserleitungen von ca. 400 m soll für die beiden vorhandenen Anwesen (1 Wohngebäude, 1 Gewerbebetrieb) auch künftig auf den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage verzichtet und die Abwasserbeseitigung weiterhin über private Kleinkläranlagen erfolgen. Unbelastetes Niederschlagswasser soll künftig vor Ort versickert bzw. wie teils jetzt schon, nach einer entsprechenden Behandlung, in den offenen Graben nordwestlich des Geltungsbereiches eingeleitet werden.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird Möglichkeit zur Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund von 1999 enthält folgende Darstellungen des Plangebietes: Die vorhandene und genehmigte gewerblich genutzte Fläche ist vollständig und die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche zu einem kleinen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der überwiegende Anteil der gewerblichen Erweiterungsfläche sowie der Bereich um die Reithalle (geplanter Grünzug) und das geplante Sondergebiet Freizeit sind als Grünfläche dargestellt. Die Kleingärten im Südwesten und im Osten sind als Grünfläche (Kleingärten) dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (digitalisierte Form 2025)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundsätzlich entspricht die angestrebte städtebauliche Ordnung, in Form der Bestandssicherung der umliegenden Kleingartenanlagen und dem Ausbau der Grünverbindung durch den Rückbau der Halle, den im Flächennutzplan erkennbaren übergeordneten Zielen der Stärkung von Grünstrukturen. Die angestrebte kleine Gewerbefläche entspricht zur Hälfte dem inzwischen verfestigten und baugenehmigten Bestand und ist mit einer Gesamtfläche von 0,59 ha im Maßstab des Flächennutzungsplanes von 1 : 10.000 kaum darstellbar (ca. 0,6 x 1 cm). Das Sondergebiet Freizeit – Hobbytierhaltung, das gleichzeitig dem Erhalt der angrenzenden Grünflächen dient, ist mit einer Größe von 0,17 ha noch weniger gut im FNP darstellbar. Durch die maßstäbliche Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind kaum Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Grundzüge des Flächennutzungsplanes zu erkennen, so dass auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigelegte Landschaftsplan (1996) verfolgt für den Bereich in und um den Geltungsbereich das Planungsziel eines durchgehenden Grünkorridors am Stadtrand, in dem gleichzeitig eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung verlaufen soll.



Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan

Die vorhandene und genehmigte gewerblich genutzte Fläche und Teile des Bereiches um die Reithalle sind als Freifläche mit Landschaftspflegerischer Zielstellung, hier Erhalt eines wichtigen Grünzuges, dargestellt. Der Grünzug ist im Landschaftsplan randlich von schmalen Wald-/Gehölzstrukturen gesäumt. Zudem ist ein verrohrter Graben im Plangebiet enthalten.

2.4 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 alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

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

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

Die Komponente der Klimawandelanpassung findet im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für die Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan nicht vor.
- Die bestehende Halle wird abgebrochen und die versiegelten Flächen im Bereich des neuen Grünzuges werden entsiegelt und zu Wiesenflächen umgewandelt. Zudem werden 10 neue Laubbäume in dem Grünzug gepflanzt.
- Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert oder gereinigt dem angrenzenden offenen Graben zugeführt.

2.5 Begründung Inanspruchnahme Landwirtschafts- und Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine landwirtschaftlichen Flächen (kein Feldblock) und keine Waldflächen.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, am südwestlichen Stadtrand von Stralsund, umgeben vor allem von diversen, teils sehr großen Kleingartenanlagen. Im Nordwesten schließt eine Ausgleichsfläche in Form von Wiesenflächen sowie Wald-, und Gehölzflächen an. Im Süden grenzt ein einzelnes Wohngebäude, ein Gebäude des Taubenzüchtervereins und im Westen eine Freilagerfläche (Erdbau-, Landschaftsbau) an.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet ist im zentralen Bereich von der Gewerbefläche der Fa. ATA Solar GmbH geprägt. Unmittelbar westlich grenzt eine ungenutzte Ruderalfläche an, die an den Rändern bereits starke Gehölzentwicklungen aufweist und die in der Vergangenheit immer wieder als Fläche für Baustellenlogistik genutzt wurde. Im Osten befindet sich eine ca. 60 m lange Lagerhalle aus DDR Zeiten die aktuell je zur Hälfte als Lagerhalle sowie als Pferdestallung bzw. Lager für die Pferdehaltung dient und die von versiegelten Flächen (Freilager, Pferdeauslauf) umgeben ist. Die Halle riegelt den im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dargestellten Grünzug nach Süden, zur Straße Weidenkultur, fast vollständig ab. Im Nordosten liegen teils intensiv genutzte Pferdeweide- bzw. Pferdeauslauflächen. Die Fläche westlich der Halle und der befestigten Fläche (Betonplatten und Kiesfläche), die auch als Zufahrt zum Gewerbebetrieb und als Parkfläche für die Pferdehalter dient, wird als Garten- und Lagerfläche für das angrenzende Wohngebäude genutzt. Ganz im Südwesten befindet sich eine isoliert liegende, einzelne Kleingartenparzelle der Kleingartenanlage „An den Weiden e.V.“.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung der Gewerbefläche, sowie die Etablierung des Sondergebietes Freizeit (Hobbytierhaltung) zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB incl. Umweltprüfung (Umweltbericht).

3.4 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Straße Weidenkultur gegeben, die das Gebiet an die Richtenberger Chaussee anbindet. Die Straße Weidenkultur ist als Betonplatten-spurweg mit Kiesmittelstreifen und gekiesten Randbereichen ausgebaut.

Die Wasserversorgung ist über das städtische Netz gewährleistet, bzw. kann für den Bereich des geplanten Sondergebietes erstellt werden. Das Gebiet ist nicht an die zentrale städtische Abwasserbeseitigung angeschlossen, diese endet an der Einmündung Weidenkultur in die Richtenberger Chaussee. Die Abwasserbeseitigung erfolgt für den vorhandenen Gewerbebetrieb aktuell über eine private Kleinkläranlage. Das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbefläche wird dem angrenzenden offenen Graben zugeführt.

Die Erschließung mit Strom ist gewährleistet.

3.5 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist im Westen durch eine Ruderalfläche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien geprägt. Zu den Rändern hat sich bereits eine teils starke Gehölzentwicklung eingestellt. Unmittelbar südlich davon befindet sich eine schmale, intensiv genutzte Kleingartenparzelle mit einigen Obstbäumen. Die schmalen Grünstreifen um den zentral gelegenen Gewerbebetrieb stellen sich als artenarme Wiesen/Rasenbestände dar, Bäume sind hier nicht

vorhanden. Die als Gartenfläche genutzte Fläche westlich der Halle ist eine Mischung aus kiesigen Flächen und lückigen Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Gewerbebetrieb stocken 4 größere Birken. Die alte Halle mit den umgebenden, meist mit Betonplatten befestigten Flächen, prägt den östlichen Teil des Geltungsbereiches. Zur Straße Weidenkultur existiert ein schmaler Grünstreifen, auf dem heimische Gehölze und einzelne meist junge Bäume (Hybridpappel, Kirsche, Eiche) stocken und die Halle etwas eingrünen. An der Nordwestecke der Halle findet sich noch eine größere Birke, sowie auf der Westseite der Halle einige heimische Gehölze. Die nordwestlich an die Halle angrenzenden Wiesenflächen sind artenarme Bestände, die als Pferdeweide genutzt werden. Durch die Halle, die Zufahrt zum Gewerbegebiet und die massiv abgezaunte Gartenfläche ist der nördlich angrenzende Grünzug, der sich nach Süden fortsetzen sollte, aktuell vollständig unterbrochen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht ausgewiesen. Nach der selektiven Biotopkartierung des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Auch bei der in 2024 durchgeführten Biotopkartierung wurden im Geltungsbereich keine geschützten Biotope und keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorgefunden.

Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Gehölze, oberirdische Gebäude, angrenzende Wasserflächen) ist das Plangebiet ein potentieller Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Im Jahr 2024 wurden daher im Geltungsbereich und seinem Umfeld faunistische Kartierungen dieser Artengruppen durchgeführt.

Im Zuge der Brutvogelerfassung wurden 16 Vogelarten nachgewiesen, darunter die deutschlandweit gefährdete Art Bluthänfling.

Von der Artengruppe der Reptilien wurde lediglich die deutschlandweit gefährdete Waldeidechse nachgewiesen.

Amphibien konnten keine nachgewiesen werden.

Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von acht Fledermausarten. Der Pferdestall weist z.B. mehrere kleinere Sommer- und Zwischenquartiere der Zwerg- und der Mückenfledermaus auf.

Auf Grundlage der faunistischen Kartierungen wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Der vorläufige Umweltbericht (ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) findet sich in Teil II der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken aktuell Schallimmissionen der K26, die ca. 350 m westlich des Gebietes verläuft und der Richtenberger Chaussee, die in ca. 130 m Abstand verläuft.

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Sonstige maßgebliche Immissionen (durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung) sind angesichts der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen lediglich mit dem unmittelbar im Süden angrenzenden Wohngebäude.

3.7 Baugrund und Altlasten

Zum Baugrund im Geltungsbereich liegen keine Erhebungen vor, allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sie ähnlich sind wie im Bereich des nordöstlich angrenzenden Grabens, für dessen Öffnung im Jahr 2000 insgesamt 8 Peilstangensondierungen durchgeführt wurden. In der 80 m vom Geltungsbereich entfernten Sondierung LS1 (GOK 10,40 m HN) folgten unter einer 30 cm starken Oberbodenauflage, 40 cm schluffig, feinsandiger Ton, 0,8 m schluffiger Feinsand, 0,9 m schluffig, mittelsandiger Feinsand und anschließend bis zur Endtiefe von 3,5 m unter GOK wieder schluffiger Feinsand, in dem Schichtenwasser angetroffen wurde (ab ca. 7,4 m HN).

Aufgrund der umgebenden Untergrundverhältnisse steht zu vermuten, dass die Böden im Geltungsbereich als ausreichend wasserdurchlässig eingestuft werden können und zudem ein ausreichender großer Abstand zum Grundwasser existiert. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser scheint daher möglich.

Nach Auskunft des Landkreises V-R (Fachgebiet Umweltschutz) vom 25.06.2025 befindet sich laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK LK VR) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen unmittelbarem Umgriff keine altlastenverdächtige Fläche.

Im Plangebiet sind bisher keine Angaben zu kampfmittelbelasteten Bereichen bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Umsetzung der Planung werden zum einen die Voraussetzung für die kleinflächige Erweiterung einer vorhandenen Gewerbefläche geschaffen als auch der Aufbau des schon im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan angestrebten Grünverbundes in Nord-Süd-Richtung, der Teil des Grünflächensystems am Stadtrand ist, ermöglicht.

Um dies zu erreichen, soll eine bestehende Halle aus DDR-Zeiten, die aktuell als Querriegel im Grünraum liegt und diesen unterbricht, zurückgebaut werden. Um jedoch die Nutzung und Bewirtschaftung der nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grünflächen als Weideflächen bzw. Pferdekoppel erhalten zu können, ist daher vorgesehen am östlichen Rand des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung in Form eines Sondergebietes zu schaffen. Hier soll dann die Errichtung von Unterständen und von Lagermöglichkeiten für die Tierhaltung ermöglicht werden.

Nach Rückbau der Halle, Entsiegelung der umgebenden Flächen und Umwandlung in Grünland mit Pflanzung von Bäumen entsteht im zentralen Bereich ein breiter Grünzug, in den künftig auch noch eine Fuß-/Radwegeverbindung integriert werden kann.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind damit:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in der Ortsrandlage, den größeren Entfernungen zu Siedlungsbereichen und der teilweisen Lage im Trinkwasserschutzgebiet, werden zudem als einzelne Arten der Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen untergeordnet als Werksverkauf,
- Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung,
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Beherbergungsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit (Hobbytierhaltung)“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es dient insbesondere der Errichtung von Anlagen der Tierhaltung, vorrangig der nicht landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. Pferde, Schafe, Ziegen, Kaninchen. Allgemein zulässig sind:

- Stallungen, Lagerräume, offene Unterstände, befestigte Freilagerflächen, befestigte Lagerstätten für Festmist, offene und gedeckte Stellplätze.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

In dem geplanten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Gewerbegebiet um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wobei § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO anzuwenden ist.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden im Gewerbegebiet maximale Gebäudehöhen (GH) von 24,25 m ü NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 12 m üGOK entspricht. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung noch gut in die nähere Umgebung einfügt und an das bestehende Gewerbegebiet arrondiert. Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sollen so minimiert werden. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf im Gewerbegebiet durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 3,0 Meter überschritten werden.

Im geplanten Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Sondergebiet um bis zu 50% überschritten werden, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45, wobei § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO anzuwenden ist.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden im Sondergebiet maximale Gebäudehöhen (GH) von 17,75 m ü NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 5 m üGOK entspricht. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung gut in die nähere Umgebung der Kleingartenanlagen einfügt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet als durchgehend zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen. Die genauen Gebäudekubaturen können variabel im Zuge der Objektplanung entsprechend der betrieblichen Erfordernisse positioniert werden. Für das Gewerbegebiet wird ein 7 m breiter Streifen auf der Südseite für die Zufahrt von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgegrenzt. Im Sondergebiet wird im Nordosteck ein Bereich von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgegrenzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, um die dauerhafte Zufahrt zu den hinter liegenden Kleingartenflächen zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Brandschutz, Nachbarschutz, Abstandsflächen und nutzungsbedingten Anforderungen an die Baukörper sind einzuhalten und im Zuge des Bauantrages durch die Bauherren nachzuweisen.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Anlehnend an die offene Bauweise sollen die einzelnen Baukörper die erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einhalten, aber entgegen der offenen Bauweise eine Länge von max. 45 m haben dürfen.

4.4 Immissionsschutz

Nutzungsbedingt sind keine Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich vorgesehen. Im Zuge der einzelnen Bauanträge ist nachzuweisen, dass die Schutzanforderungen der umliegenden Grundstücke, insbesondere es einzelnen Wohngebäudes, eingehalten werden.

4.5 Grünordnung

Grünordnungsmaßnahmen sind innerhalb des Baugebietes in Form von Baumpflanzungen (2 Laubbäume im Sondergebiet, 10 Laubbäume im Bereich der Grünfläche und mind. 1 Laubbaum oder Obstbaum pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet und im Sondergebiet) vorgesehen. Es ist vorgesehen einen Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die Erweiterung der Gewerbefläche durch den Rückbau der Halle, die Entsiegelung der umgebenden Flächen und die Anlage einer extensiv genutzten Wiesenfläche zu erbringen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu vermindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet werden folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung der Baukörper, Werbeanlagen, Einfriedungen und Geländeänderungen gestellt:

- Hochglänzende und stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Oberkante von max. 4 m über Gelände haben. Fahnenmasten und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie als transparente Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,7 m verändern sind unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die erlassenen örtlichen Bauvorschriften agiert, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Weidenkultur die im Nordosten des Gebietes an die Richtenberger Chaussee anbindet. Die Straße Weidenkultur ist als Betonplattenspurweg mit Kiesmittelstreifen und gekiesten Randbereichen ausgebaut. Sie wird im Bereich des Sondergebietes, des Grünzuges und im Osten im Bereiche der Zufahrt zum Gewerbegebiet als Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die planungsrechtliche Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung zu dokumentieren.

Im außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teil der Straßen im Südwesten ist für die Flurstücksnummer 61/1 der Flur 46 noch ein rückständiger Grunderwerb erforderlich.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist über das städtische Netz gewährleistet, bzw. kann für den Bereich des geplanten Sondergebietes erstellt werden. Das Gebiet ist nicht an die zentrale städtische Abwasserbeseitigung angeschlossen, diese endet an der Einmündung Weidenkultur in die Richtenberger Chaussee, ca. 400 m entfernt. Die Abwasserbeseitigung des vorhandenen Gewerbebetriebes erfolgt über eine private Kleinkläranlage. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist derzeit nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder gereinigt dem angrenzenden offenen Graben zuzuführen. Die Erschließung mit Strom ist gewährleistet.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. 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).

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Textteil B wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg – Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

4.8.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone (TWZ) III des Trinkwasserschutzgebietes Lüssow (Beschluss-Nr. 43-12/71 vom 29.11.1971).

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

In einem Trinkwasserschutzgebiet sind zum Schutz des Grundwassers insbesondere der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen und weiteren Gefährdungen/Risiken zu minimieren.

Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 101-1 besteht für die Ausweisung neuer Baugebiete in der Wasserschutzzone III ein mittleres Gefährdungspotenzial. Hiernach sind bauliche Anlagen mit Eingriff in den Untergrund über dem Grundwasser, wie z.B. Gründungen für Gebäude oder Rohrleitungen, als unkritisch anzusehen. Hingegen bergen bauliche Anlagen mit tieferen Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser) eine hohe Gefährdung. Insbesondere ist die Errichtung von geothermischen Brunnen- und Erdwärmesonden sowie Hauswasserbrunnen zur Grundwasserentnahme auszuschließen. Die Hinweise der Arbeitsblattes DWA-A 142 sind bei der Planung und Errichtung von Abwasserleitungen und -kanälen zu berücksichtigen. Für den Aus-, Um- und Neubau von Straßen und Verkehrsflächen sind die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag) und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) anzuwenden.

4.8.2 Kompensationsmaßnahme

In den Geltungsbereich ragt eine festgesetzte Kompensationsmaßnahme für den 6. Bauabschnitt der Verlängerung des Grünhofer Bogens hinein.

4.9 Hinweise

4.9.1 Wasserabfluss/Oberflächenwasserbeseitigung

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

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

4.9.2 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.9.3 Bodenschutz, Altlasten

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

4.9.4 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

4.9.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz v. 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.9.6 DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Gewerbegebiet	0,59 ha
Sonstiges Sondergebiet	0,17 ha
Verkehrsfläche	0,09 ha
Kompensationsfläche	0,09 ha
<u>Maßnahmenfläche Natur</u>	<u>0,28 ha</u>
Geltungsbereich des B-Planes	1,22 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet an der Weidenkultur“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine maßvolle Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche und der Etablierung eines breiten Grünkorridors geschaffen.

Die Flächen eignen sich trotz einer nicht optimalen verkehrlichen Erschließung und einem fehlenden Anschluss an die städtische Abwasserbeseitigung für eine geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes. Mit dem Bebauungsplan und dem darin vorgesehenen Rückbau einer Lagerhalle kann das bereits im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dargestellte Ziel des Aufbaus eines durchgängigen Grünzuges am Stadtrand umgesetzt werden.

Durch die Planung werden die umliegenden Kleingartenanlagen bis auf eine einzelne Parzelle nicht in ihrem dauerhaften Bestand beeinträchtigt, vielmehr wird die dauerhafte Erschließung einer Kleingartenanlage gesichert.

Die Entwicklung und von ihr ausgehende Beeinträchtigungen sind mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung verträglich abzustimmen um künftige Konflikte zu vermeiden und so den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung zu tragen.

5.2 Private Belange

Private Belange sind betroffen. Es befinden sich zwar alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum der Hansestadt bzw. der Firma ATA Solar GmbH, allerdings sind die südlichen Flächen des Gewerbegebietes aktuell als eine Kleingartenparzelle und als Gartenfläche genutzt. Die Gartenfläche ist von dem Eigentümer des unmittelbar südlich angrenzenden Wohngrundstückes gepachtet.

5.3 Umweltrelevante Belange

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden im weiteren Verfahren detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt. Dieser stellt die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter allgemeinverständlich dar.

Angesichts der Lage im Außenbereich werden durch die Planung neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Dabei ist die Vorprägung durch Gewerbenutzung (vorhanden und zulässig) zu beachten.

Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht sind nicht betroffen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird zur Entwurfsfassung ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Grundlage dafür sind faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, die im Jahr 2024 erfolgten.

Die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen und werden zur Entwurfsfassung des B-Plans ergänzt.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, einschließlich Denkmalschutz zu erwarten.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Im Zuge der Planrealisierung werden die neuen Gewerbeflächen, welche sich derzeit im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden, an einen Gewerbebetreibenden veräußert.

7 Verfahrensablauf

- | | |
|---|-------------------------|
| – Aufstellungsbeschluss | 01.02.2024 |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit | 03.07.2025 – 24.07.2025 |
| – Erste Beteiligung der Behörden | Schreiben vom |
| – Öffentliche Auslegung | |
| – 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom |
| – Satzungsbeschluss, Rechtskraft | |

8 Rechtsgrundlagen

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

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110, 111).

TEIL II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet an der Weidenkultur“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Arrondierung einer vorhandenen Gewerbefläche im Westen sowie die Entwicklung einer Grünfläche, die Bestandteil des angestrebten Grünverbundes in Nord-Süd-Richtung ist. Eine bestehende Halle aus DDR-Zeiten riegelt aktuell den Grünraum im Norden zur Straße Weidenkultur hin ab und soll zurückgebaut werden. Zudem soll die Nutzung und Bewirtschaftung der nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grünflächen als Weide- bzw. Pferdekoppel erhalten werden. Es ist daher vorgesehen, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung in Form eines Sondergebietes Freizeit (Hobbytierhaltung) zu schaffen.

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 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 Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 89.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Schrammsche Mühle. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,2 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Stralsund, Flur 46: Flurstücke 50/3 (Teil), 61/1 (Teil)
- Gemarkung Stralsund, Flur 47: Flurstücke 5 (Teil), 6/7, 6/8, 6/13, 6/19 (Teil), 7/2 (Teil)
- Gemarkung Stralsund, Flur 48: Flurstücke 27 (Teil), 28/2 (Teil)

Er wird begrenzt durch gewerblich genutzte Lagerflächen im Südosten, die Kleingartenanlagen „An den Weiden“ und „Weidenkultur 2“ im Nordosten, Grünland-, Gehölzflächen sowie eine Pferdekoppel im Norden, die Kleingartenanlagen „Deutsche Post“ und „Tribseer“ im Nordwesten und Westen und die Kleingartenanlage „Lüssower Berg“ im Süden. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an ein Einfamilienhaus und ein Gebäude der Hansestadt Stralsund, das vom Taubenzüchterverein genutzt wird, die beide an die Straße Weidenkultur angrenzen. Mit Ausnahme der vorhandenen Gewerbefläche befinden sich die Flächen im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

1.2.2 Ziele der Planung

Mit der Umsetzung der Planung kann eine vorhandene Gewerbefläche erweitert, sowie eine Grünfläche, die Bestandteil des angestrebten Grünverbundes in Nord-Süd-Richtung ist, entwickelt werden. Gleichzeitig soll die Nutzung und Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Wiesenflächen erhalten werden, weshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung in Form eines Sondergebietes Freizeit (Hobbytierhaltung) geschaffen werden.

1.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Stralsund schafft mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet an der Weidenkultur“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kleinflächige Erweiterung einer vorhandenen Gewerbefläche und den im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan angestrebten Grünverbund in Nord-Süd-Richtung, der Teil des Grünflächensystems am Stadtrand ist.

Dazu soll eine bestehende Halle aus DDR-Zeiten, die aktuell als Querriegel im Grünraum liegt und diesen unterbricht, zurückgebaut werden. Um die Nutzung und Bewirtschaftung der nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grünflächen als Weideflächen bzw. Pferdekoppel erhalten zu können, ist vorgesehen, am östlichen Rand des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung in Form eines Sondergebietes Freizeit (Hobbytierhaltung) zu schaffen. Hier soll dann die Errichtung von Unterständen und von Lagermöglichkeiten für die Tierhaltung ermöglicht werden.

Nach Rückbau der Halle, Entsiegelung der umgebenden Flächen und Umwandlung in Grünland, mit Pflanzung von Bäumen, entsteht im zentralen Bereich ein breiter Grünzug, in den künftig auch noch eine Fuß-/Radwegeverbindung integriert werden kann.

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Größe von ca. 1,22 ha.

Für die Planung wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt werden.

Weitere Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die nachfolgend benannten, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den B-Plan. Nr. 89 relevant und werden dementsprechend bei der Planaufstellung berücksichtigt.

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a 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“.

Von der Planung sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen, vielmehr wird eine Ruderalfläche, die in der Vergangenheit immer wieder als Fläche für Baustellenlogistik genutzt wurde, zur Erweiterung der Gewerbefläche herangezogen. Zugleich erfolgt der Rückbau einer

bestehenden Halle und eine Entsiegelung und Umwandlung von Flächen um diese Halle in extensives Grünland.

Mit der Planung wird die Umnutzung von wertvolleren Flächen, welche derzeit als unberührte bzw. anthropogen nahezu unbeeinflusste Naturbereiche gelten, vermieden, sodass der Vergabe der Ressourcenschonung im Sinne des BauGB entsprochen wird.

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 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB angewendet. Die durch den B-Plan Nr. 89 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und ausgeglichen. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konzipiert (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**; werden zur Entwurfsfassung des B-Plans ergänzt).

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 alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die in 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).

Die Komponente der Klimawandelanpassung findet im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für die Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan nicht vor.
- Die bestehende Halle wird abgebrochen und die versiegelten Flächen im Bereich des neuen Grünzuges werden entsiegelt und zu Wiesenflächen umgewandelt. Zudem werden 10 neue Laubbäume in dem Grünzug gepflanzt.
- Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert oder gereinigt dem angrenzenden offenen Graben zugeführt.

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

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.“

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die 3 nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich alle in einer Entfernung ca. 3,5 km (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

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. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) 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. Eine Darstellung der vom Geltungsbereich berührten Schutzgebiete und -objekte und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

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 (...).“

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die 3 nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich alle in einer Entfernung von ca. 3,5 km (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

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*

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.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag. Als Grundlage dafür erfolgten im Jahr 2024 Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden in dem noch zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen empfohlen (vgl. Kap. 3.5).

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. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sowie der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Freiflächen sind einzuhalten (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** in Teil I der Begründung).

2.1.4 Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§ 52 Abs. 1 WHG)

„In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. *bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden (...).“*

Der westliche Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III des Trinkwasserschutzgebietes Lüssow (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**2 in Teil I der Begründung).

Alles anfallende häusliche Schmutzwasser sowie das auf Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu behandeln.

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. (...).“

Die Planung bezieht sich auf Flächen die bereits aktuell als Lagerflächen bzw. temporär immer wieder als Flächen für die Baustellenlogistik genutzt wurden oder anderweitig anthropogen

überformt sind. Mit der Planung an diesem Standort wird die Umnutzung von wertvolleren Flächen, welche derzeit als unberührte bzw. anthropogen nahezu unbeeinflusste Naturbereiche gelten, vermieden, so dass der Vergabe der Ressourcenschonung im Sinne des BauGB entsprochen wird

Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz festgelegt. Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundsätze 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.

Das nächstgelegene berichtspflichtige Fließgewässer ist der Kronenhalsgraben (Wasserkörper NVPK-0800), der in einer Entfernung von rd. 340 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft und in den der Graben 3a mündet, dessen offener Lauf 20 m nördlich des Geltungsbereiches endet und der dann verrohrt bis kurz vor der Straße Weidenkultur weitgehend im Geltungsbereich verläuft. Der Kronenhalsgraben ist ein offenes Gewässer. Im dritten Bewirtschaftungsplan (Bewirtschaftungszeitraum 2021-2027) für die Flussgebietseinheit Warnow-Peene wird der Kronhalsgraben Graben als erheblich verändertes Gewässer bzw. der Wasserkörper NVPK-0800 als künstlich eingestuft. Die Zielerreichung eines guten ökologischen Potenzials wird bis 2033 angestrebt. Maßnahmen nach Bewirtschaftungsplan am Kronenhalsgraben sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

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

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des großräumigen Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt ordnungsgemäß entsprechend der Vorgaben (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** in Teil I der Begründung).

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010)

Der Geltungsbereich wird als Schwerpunkttraum für Tourismus dargestellt. Von weiteren umweltrelevanten Festlegungen ist das Plangebiet nicht berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Trinkwasserschutz, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und Vorbehaltsgebieten Küstenschutz).

2.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Erste Fortschreibung 2009)

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 im GLRP (Kap. III.1.2) formulierten Umweltqualitätsziele für die Großlandschaft 20 sind für den Geltungsbereich nicht relevant, da die dort genannten Lebensräume, Arten sowie besonderen Schutzgutmerkmale im Geltungsbereich nicht betroffen sind. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern enthält für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Vorgaben nach Karte II (Biotopverbundplanung) und Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen).

2.2.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist der Geltungsbereich wie folgt dargestellt. Die vorhandene und genehmigte gewerblich genutzte Fläche ist vollständig und die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche zu einem kleinen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der überwiegende Anteil der gewerblichen Erweiterungsfläche sowie der Bereich um die Reithalle (geplanter Grünzug) und das geplante Sondergebiet Freizeit (Hobbytierhaltung) sind als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundsätzlich entspricht die angestrebte städtebauliche Ordnung, in Form der Bestandssicherung der umliegenden Kleingartenanlagen und dem Ausbau der Grünverbindung durch den Rückbau der Halle, den im Flächennutzplan erkennbaren übergeordneten Zielen der Stärkung von Grünstrukturen. Die angestrebte kleine Gewerbefläche entspricht zur Hälfte dem inzwischen verfestigten und baugenehmigten Bestand und ist mit einer Gesamtfläche von 0,59 ha im Maßstab des Flächennutzungsplanes von 1 : 10.000 kaum darstellbar (ca. 0,6 x 1 cm). Das Sondergebiet Freizeit – Hobbytierhaltung, das gleichzeitig dem Erhalt der angrenzenden Grünflächen dient, ist mit einer Größe von 0,17 ha noch weniger gut im FNP darstellbar. Durch die maßstäbliche Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind kaum Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Grundzüge des Flächennutzungsplanes zu erkennen.

2.2.4 Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beige stellte Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 verfolgt für den Bereich in und um den Geltungsbereich das Planungsziel eines durchgehenden Grünkorridors am Stadtrand, in dem gleichzeitig eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung verlaufen soll. Die vorhandene und genehmigte gewerblich genutzte Fläche und Teile des Bereiches um die Reithalle sind als Freifläche mit Landschaftspflegerischer Zielstellung, hier Erhalt eines wichtigen Grünzuges dargestellt. Der Grünzug ist im Landschaftsplan randlich von schmalen Wald-/Gehölzstrukturen gesäumt. Zudem ist ein verrohrter Graben im Plangebiet enthalten.

Die geplante Entwicklung entspricht damit in den Grundzügen, vor allem dem Aufbau des durchgehenden Grünkorridors, den Zielen des Landschaftsplanes.

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Die drei nächstgelegenen europarechtlichen Schutzgebiete sind die beiden Europäischen Vogelschutzgebiete DE 1542-401 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ und DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ sowie das FFH-Gebiet DE 1744-301 „Krummhagener See, Borgwallsee und Pütter See“, alle 3 in einer Entfernung von rd. 3,5 Kilometer östlich bzw. westlich/südwestlich des Plangebiets. Auch Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder in einem Umkreis von 1,5 km. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann daher angesichts der Entfernung von vornherein ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte

Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

§ 18 des NatSchAG M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, unter gesetzlichen Schutz. Im Plangebiet wurde kein Baum kartiert, der den Bestimmungen des § 18 BNatSchG unterliegt.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig. Gemäß Umweltdaten des LUNG M-V liegen im Plangebiet keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Auch die beauftragte Biotopkartierung im Jahr 2024 ergab keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope im Geltungsbereich. Der „standorttypische Gehölzsaum an Fließgewässern“ (VSZ) entlang des Grabens 3 a ist gesetzlich geschützt, liegt aber 20 m außerhalb des Geltungsbereiches, ebenso das kleine „mesophile Laubgebüsch“ das unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzt. Beide erführen jedoch keine Beeinträchtigung.

Trinkwasserschutzgebiet/ Küstenschutzstreifen

Der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone (TWZ) III des Trinkwasserschutzgebietes Lüssow, jedoch außerhalb des Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestand und Bewertung aktueller Umweltzustand und 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 1,22 ha. Es wird aktuell bereits auf ca.0,3 ha gewerblich genutzt (Gebäude und Freiflächen). Weitere ca. 0,35 ha sind Großteils versiegelte bzw. mit einer Halle überbaute Flächen. Knapp 0,25 ha stellen sich als randlich bereits stark verbuschende Ruderalfläche dar, die in der Vergangenheit immer wieder als Fläche für Baustellenlogistik genutzt wurde. Zudem liegen noch knapp 0,1 ha Verkehrsflächen (Betonplattenspurwege) im Geltungsbereich. Der Rest der Fläche von ca. 0,22 ha sind als Pferdeweide genutzte Grünlandflächen, intensiv genutzte Gartenflächen und ein strukturarmer Kleingarten.

Bewertung

Unversiegelte Flächen haben grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Die im Gebiet noch verbliebenen unversiegelten Fläche sind jedoch anthropogen bereits stark vorgeprägt, so dass dem Schutzgut Fläche nur eine allgemeine Bedeutung zukommt.

3.1.2 Boden

Bestand

Das Relief im Geltungsbereich ist relativ flach. Nach den Daten der Reichsbodenschätzung kommen im Plangebiet lehmiger Sand (IS4), Sand (S5), stark lehmiger Sand (SL5), schwach lehmiger Sand (SI4) sowie lehmiger bis stark lehmiger Sand (ISII) vor (LUNG Geodatenviewer M-V 2025).

Folgende Bodentypengesellschaften nach Konzeptbodenkarte (KBK25) M-V treten im Plangebiet auf: *Weitere Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.*

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

Das Plangebiet wird als Gewerbefläche, Verkehrsfläche, befestigte Lagerfläche, Garten, Weidefläche und temporär genutzte Ruderalfläche genutzt.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind überbaut, versiegelt, intensiv als Gartenflächen oder Pferdeweide genutzt oder immer wieder als temporäre Fläche für die Baustellenlogistik genutzt und daher sehr stark anthropogen überprägt.

Den Bodenverhältnissen wird daher eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

3.1.3 Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III des Trinkwasserschutzgebietes Lüssow.

Die Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen; die Bestimmungen für ein Trinkwasserschutzgebiet werden eingehalten (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** in Teil I der Begründung).

Die **Grundwasserverhältnisse** im Plangebiet lassen sich wie folgt charakterisieren (LUNG-Kartenportal Umwelt):

- Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m
- Grundwasserleiter: bedeckt
- Geschütztheit: hoch
- Grundwasserflurabstand: > 10 m
- Grundwasserneubildung (mit Berücksichtigung eines Direktabflusses): 266 mm/a

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings beginnt ca. 20 m nördlich des Geltungsbereiches der Graben 3a, in den aktuell über einen kleinen offenen Graben anfallendes Oberflächenwasser der bestehenden Gewerbefläche eingeleitet wird. Dieser Graben setzt sich verrohrt im Geltungsbereich bis zur Straße Weidenkultur fort.

Bewertung

Den Grundwasserverhältnissen sowie den Oberflächengewässern wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

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 730 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C. Im Durchschnitt gibt es ca. 80 Sonnenstunden pro Monat (AM Online Projects 2021).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Durch die Kleinteiligkeit der verschiedenen, teils ineinandergreifenden Nutzungen (Gewerbegebiet, Ruderalfläche, Gartenflächen, Weidefläche, Halle und Lagerflächen) ist das Gebiet keinem klaren Klimatopgefüge zuzuordnen, es geht jedoch am ehesten noch in Richtung des für bebaute Flächen anzuwendenden Klimatopgefüges „Wirkraum“.

Den vorhandenen Wiesen- und Ruderalflächen kommt eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu und die vorhandenen jungen Gehölzstrukturen und einzelnen Bäume haben kleinklimatisch eine regulierende und lufthygienische Funktion.

Aufgrund der küstennahen Lage liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Land-Seewind-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. Entsprechend 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. Die wenigen Freiflächen besitzen aktuell keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne. Zudem überprägt der nahe gelegene Strelasund die klimatischen Wirkungen.

3.1.5 Luft

Bestand

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

Im Jahr 2024 wurden eine Biotopkartierung und faunistische Kartierungen für die Artgruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt. In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst. Die entsprechenden Kartierberichte liegen noch nicht vor, so dass die Ergebnisse lediglich überschlägig dargestellt werden.

Weitere Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.1.6.1 Biotope/Pflanzen

Bestand

In der Vegetationsperiode 2024 wurde eine Biotopkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Erfasst wurden entsprechend den Vorgaben der Biotopkartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) 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. Zudem fand eine Kartierung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen statt.



Abbildung 4: Kartierergebnis Geltungsbereich und Wirkzonen I (50m) und II (200m) (Frage 2025)

Der Geltungsbereich ist im Westen durch eine Ruderalfläche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien geprägt. Den zentralen Bereich bildet dabei eine Neophyten Staudenflur (RHN), zu den Rändern hat sich eine teils starke Gehölzentwicklung in Form eines Siedlungsgebüsches aus heimischen Gehölzarten (PHX) eingestellt. Unmittelbar südlich davon befindet sich

eine schmale, intensiv genutzte strukturarme Kleingartenparzelle mit einigen Obstbäumen (PKA). Die schmalen Grünstreifen um den zentral gelegenen Gewerbebetrieb stellen sich als artenarme Wiesen/Rasenbestände dar, Bäume sind hier nicht vorhanden. Die als Gartenfläche genutzte Fläche westlich der Halle stellt sich als eine Mischung aus kiesigen Flächen und lückigen Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen dar, die zusammen mit der Wohnbebauung als lockeres Einzelhausgebiet (OEL) kartiert wurde. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Gewerbebetrieb stocken 4 größere Birken. Die alte Halle mit den umgebenden meist mit Betonplatten befestigten Flächen prägt den östlichen Teil des Geltungsbereiches und ist als sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) kartiert. Zur Straße Weidenkultur existiert ein schmaler Grünstreifen, auf dem heimische Gehölze und einzelne meist junge Bäume (Hybridpappel, Kirsche, Eiche) stocken und die Halle etwas eingrünen. Zusammen mit einer größeren Birke an der Nordwestecke der Halle sowie einigen heimische Gehölze auf der Westseite der Halle wurden sie als Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWZ) eingestuft. Die nordwestlich an die Halle angrenzenden Wiesenflächen sind artenarme Bestände die als ruderale Trittsflur (RTT) kartiert und als Pferdeweide genutzt werden.

Im Zuge der Biotopkartierung wurden im Geltungsbereich keine geschützten Biotope und keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume nachgewiesen.

Bewertung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.6.2 Tiere

Bestand

Im Jahr 2024 wurden im Geltungsbereich und seinem Umfeld faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt, um die faunistische Bedeutung zu ermitteln.

Im Zuge der Brutvogelerfassung wurden 16 Vogelarten nachgewiesen, darunter die deutschlandweit gefährdete Art Bluthänfling.

Von der Artengruppe der Reptilien wurde lediglich die deutschlandweit gefährdete Waldeidechse nachgewiesen.

Amphibien konnten in den umliegenden Wasserflächen keine nachgewiesen werden.

Die Untersuchungen zu den Fledermäusen ergaben Nachweise von acht Fledermausarten. Der Pferdestall weist z.B. mehrere kleinere Sommer- und Zwischenquartiere der Zwerg- und der Mückenfledermaus auf, jedoch keine Wochenstube. Hinweise auf weitere Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere liegen nicht vor.

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Kartierberichte ergänzt.

Bewertung

Dem Plangebiet ist nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als faunistischer Lebensraum beizumessen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 Tiere (vgl. Kap. 3.1.6.2) und der Pflanzen/Biototypen (vgl. Kap. 3.1.6.1).

Auf Grundlage der Bestandserfassungen von Tieren und Pflanzen (Biototypen) lässt sich keine besondere Bedeutung des Gebiets für die Biologische Vielfalt ableiten. Es ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

3.1.7 Landschaft

Bestand

Das Schutzgut Landschaft gliedert sich grundsätzlich in zwei Bestandteile. Dies ist zum einen die Landschaft selbst, mit ihrer Bedeutung als Freiraum und Lebensraum, zum anderen das Landschaftsbild, mit seiner Bedeutung für die menschliche Wahrnehmung und Erholung. Auf die Funktion und Eignung des Landschaftsraumes als Ort für die naturgebundene Erholung wird bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch im Umweltbericht eingegangen.

Für die Bewertung der Landschaft als Freiraum ist vor allem ihre Großräumigkeit und Unzerschnittenheit von Bedeutung. Im Land M-V wurden unzerschnittene Freiräume entsprechend ihrer Größenklassen bewertet. Straßen und Siedlungsflächen gehören zu den primären Zerschneidungsstrukturen der Freiräume. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes, der enthaltenen Gewerbefläche und Verkehrsflächen und der angrenzenden Wohnbebauung, sind in diesem Bereich keine klassifizierten Freiräume vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsbildraumes 56 „Urbaner Raum“, dem eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist durch diverse bauliche Anlagen (ca. 60 m lange Lagerhalle aus DDR-Zeiten mit Großteils versiegelten Freilagerflächen, Gewerbebauten inkl. Freilagerflächen, sowie eine größere Ruderalfläche (Neophytenflur mit randlichen Gehölzen) und Weideflächen geprägt und vor allem durch die baulichen Anlagen vorbelastet.

Strukturierende und auflockernde Elemente wie Hecken, Gehölze oder Gebüsche sind nur in vergleichsweise geringem Maße zu finden und sind aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes kaum landschaftsbildwirksam. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen (Weiden, offene Gräben mit Gehölzsäumen) stellen dagegen einen abwechslungsreichen Landschaftsraum dar.

Das Plangebiet selbst ist aktuell nicht für die naturgebundene Erholung geeignet. Einzig die Straße Weidenkultur, die baulich in einem sehr schlechten Zustand ist, kann als Radwegeanbindung in Richtung Norden genutzt werden.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und die große Lagerhalle überprägt. Insbesondere aufgrund der genannten Vorbelastungen kommt dem Plangebiet aktuell eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Auch die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ist aktuell im Geltungsbereich gering.

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden.

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

Das Schutzgut Mensch wird durch die Schutzgutaspekte Wohnfunktion und Erholungsfunktion beschrieben. Die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung befindet sich -getrennt durch eine Kleingartenanlage- östlich der Richtenberger Chaussee in einer Entfernung von ca. 150 m. Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt ein einzelnes Wohngebäude an.

Grundvoraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung ist eine möglichst intakte Landschaft mit einem vielfältigen und abwechslungsreichen Landschaftsbild sowie die entsprechende Zugänglichkeit des Landschaftsraums.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner aktuellen Nutzung und den zugehörigen baulichen Anlagen und die damit einhergehende Abriegelung der nördlich angrenzenden Grünflächen nicht für die naturgebundene Erholung geeignet. Die Straße Weidenkultur kann als Radwegeanbindung in Richtung Norden genutzt werden.

Bewertung

Das Plangebiet selbst hat aktuell keine Funktion als Wohngebiet und nur eine sehr geringe Funktion als Erholungsgebiet, die nur durch die Nutzung der Straße Weidenkultur als Radwegeverbindung hervorgerufen wird. Die aktuelle Situation im Plangebiet unterbindet auch die Anbindung des im Norden angrenzenden Grünzuges und hat somit in Summe nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich gibt es keine Erkenntnisse.

Geotope sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V).

Das Plangebiet hat damit keine Funktion für das Schutzgut.

3.2 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung 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 (Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraße, Baufeldfreimachung, Bodenumlagerungen, Bodenaushub)
- Bodenverdichtung, Bodenabtrag
- optische, akustische und stoffliche Emissionen durch Baustellenverkehr und Bautätigkeiten

anlagebedingte Wirkfaktoren (dauerhaft)

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und (Teil-) Versiegelung, Anlage von Grünflächen,
- optische Wirkungen durch Gebäude und Anlagen

betriebsbedingte Wirkfaktoren (dauerhaft)

- Immissionen von Geruch und Schall

3.2.1 Fläche

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.2 Boden

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.3 Wasser

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.4 Klima

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.5 Luft

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.7 Landschaft

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.10 Störfallbetriebe

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische

Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3.3 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nichtdurchführung Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin wie bislang genutzt. Die notwendigen Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung würden evtl. an anderer Stelle, mit für den Naturhaushalt evtl. größeren Beeinträchtigungen erfolgen.

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.4.1 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents

3.4.1.1 Ermittlung des Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich

Für jeden Biotoptyp wird aus der Anlage 3 der HzE (MLU 2018) die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Diese wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe wird, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert nach den in Tabelle 1 dargestellten Vorgaben zugeordnet. Bei Biotoptypen mit der Wertstufe 0 hängt der durchschnittliche Biotopwert vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben.

Tabelle 1: Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts nach MLU (2018, Kap. 2.1)

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad (in Dezimalstellen)
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.4.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Als Korrekturfaktor wird die Lage der Biotope in wertvollen und ungestörten sowie in Bezug auf Vorbelastungen (Störquellen) durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist nach MLU (2018, Kap. 2.2) eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen gehören z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte Wege und Bebauungspläne.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.4.1.3 Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die Berechnung der Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) für unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen erfolgt in Abhängigkeit der Flächengröße, dem durchschnittlichen Biotopwert sowie dem Lagefaktor.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

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

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gemäß HzE (MLU 2018) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 3 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Entsprechend der Wirkzone wird ein Wirkfaktor auf die betroffene Biototypfläche sowie auf den jeweiligen Biotopwert aufgeschlagen.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.4.1.5 Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung

Durch Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Kompensationsbedarf. Unabhängig vom Biototyp wurden daher die versiegelten bzw. überbauten Flächen ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung eingestellt.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.4.1.6 Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus den EFÄ für die unmittelbaren Wirkungen und der Versiegelung bzw. Überbauung.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.4.1.7 Ermittlung additiver Kompensationsbedarf

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung entsprechend MLU (2018, Anlage 1) sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Beeinträchtigungen von Funktionen besonderer Bedeutung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft sind mit der Umsetzung des B-Plans nicht zu erwarten. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen dieser Schutzgüter.

3.4.2 Ermittlung Kompensationsflächenäquivalent und Gesamtbilanzierung

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale verwendete technische Verfahren bei Umweltprüfung und aufgetretene Schwierigkeiten

Ausführungen werden 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.

Ausführungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

5 Quellenverzeichnis

[1]

[2]

[3]

[4]

[5]

[6]

[7]

[8]

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

Hansestadt Stralsund, den 26.Juni 2025

Amt für Planung und Bau
Abt. Stadtentwicklung

gez. Antje Wunderlich
Abteilungsleiterin