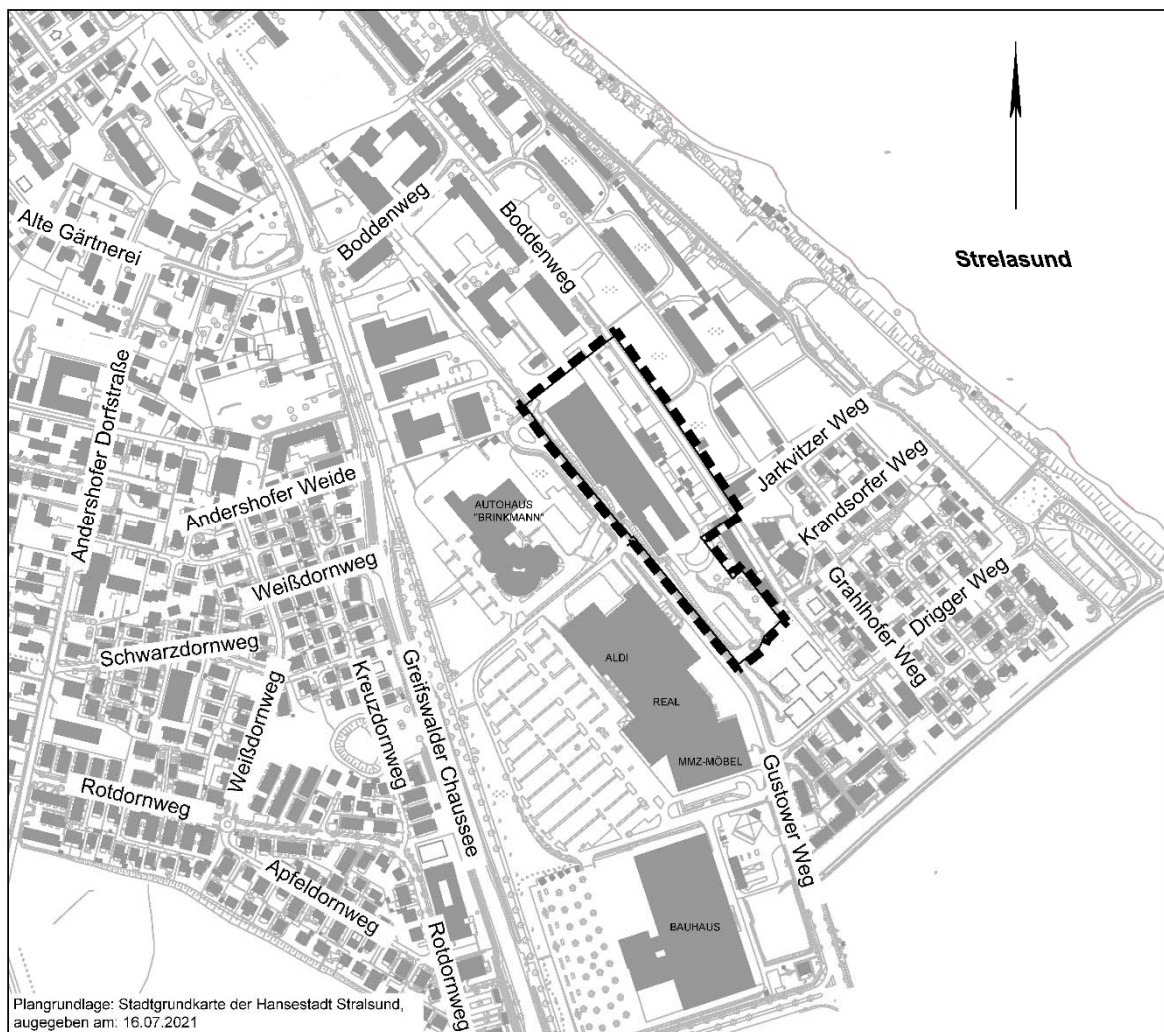


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg"

Begründung zum Vorentwurf

Stand Januar 2022



Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Plangrundlage.....	4
1.5	Vorhabenträger.....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung.....	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V).....	4
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).....	6
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes.....	7
2.4	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	7
3	Städtebauliche Ausgangssituation.....	8
3.1	Umgebung des Plangebietes.....	8
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	8
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	9
3.4	Erschließung.....	9
3.5	Soziale Infrastruktur.....	9
3.6	Natur und Landschaft.....	10
3.7	Immissionen.....	10
3.8	Baugrund und Altlasten.....	11
4	Inhalt des Planes.....	11
4.1	Städtebauliches Konzept.....	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.4	Immissionsschutz.....	14
4.5	Grünordnung.....	14
4.6	Inanspruchnahme von Waldflächen.....	14
4.7	Gestaltung.....	17
4.8	Erschließung.....	17
4.8.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
4.8.2	Ver- und Entsorgung.....	18
4.9	Hinweise.....	19
4.9.1	Bodendenkmale.....	19
4.9.2	Bodenschutz.....	19
4.9.3	Wasserabfluss.....	19
4.9.4	Artenschutz.....	20
4.9.5	Waldumwandlung/ Erstaufforstung.....	20
4.9.6	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten.....	20
4.9.7	Plangrundlage.....	20
4.10	Städtebauliche Vergleichswerte.....	20

5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
5.1	Zusammenfassung	21
5.2	Private Belange.....	21
5.3	Umweltrelevante Belange	21
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts	21
5.3.2	Biotopschutz	23
5.3.3	Baum- und Alleenschutz.....	23
5.3.4	Artenschutz.....	23
5.3.5	Wald.....	24
5.4	Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe	24
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	24
7	Verfahrensablauf	25
8	Rechtsgrundlagen	25
9	Quellenverzeichnis	26
Anlage	Orientierende Untersuchung ehem. LIW-Gelände vom 05.08.2011	27

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 22. April 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ beschlossen.

Ab 2010 verzeichnete die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und seit 2017 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Gemäß den Prognosen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK, 2. Fortschreibung 2015) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Der Wohnraumbedarf kann nur durch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten gesichert werden. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, soll ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorgehalten werden. Mit der jetzt in Erarbeitung befindlichen 3. Fortschreibung des ISEK, die bis 2035 eine Bevölkerungszunahme auf rd. 63.500 Einwohner prognostiziert und daraus einen weiteren Neubaubedarf von ca. 4.000 Wohnungen bis 2035 ableitet, wird die vorgenannte bisherige Zielstellung zur Wohnungsbauentwicklung im Stadtgebiet nachdrücklich bestätigt und in ihrer Dringlichkeit gestärkt. Deshalb erfordert die Umsetzung eine intensiverte und weiterhin kontinuierliche Wohnraumentwicklung in den verschiedenen Segmenten.

Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 stellt ein innerstädtisches Flächenpotential für die Entwicklung eines Wohngebietes dar. Das innerstädtische Gebiet des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar.

Es ist nun ein Vorhabenträger motiviert, das Gebiet als Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der hohen Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Baustrukturen und entsprechend der Wohnraumnachfrage soll das Gebiet mit Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Hausformen entwickelt werden. Damit kann das Planungsziel, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Nachverdichtung auf baulich vorgenutzten Flächen, umgesetzt werden.

Für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Dazu wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ca. 2,6 ha groß und wird im Osten durch den Boddenweg und im Westen durch den Gustower Weg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke:

2/8, 2/9, 16/2, 1/56, 1/57, 1/58 und 1/59 der Flur 2, Gemarkung Andershof.

Die Flächen des Boddenweges (Flurstück 1/59), die sich im städtischen Eigentum befinden, werden mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert und vom Vorhabenträger entwickelt. Darüber hinaus ist das Flurstück 2/8, welches sich im Eigentum eines anderen Vorhabenträgers befindet, Bestandteil des Bebauungsplanes, aber ebenfalls nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

1.3 Verfahren

Da das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die überbaubaren Grundflächen betragen weniger als 20.000 m² und mit der Überplanung einer baulich vorgeprägten, allseitig vom Siedlungsbereich

umschlossenen Fläche ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen. Es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung des ALKIS mit Stand vom Oktober 2021. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.5 Vorhabenträger

Mit der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG steht ein Vorhabenträger bereit, der die Entwicklung, wirtschaftliche Erschließung und Wohnbebauung an diesem Standort anstrebt. Die Grundstücke sind für den Vorhabenträger verfügbar. Mit Schreiben vom 16.02.2021 beantragte der Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Vorfeld mit der Stadt abgestimmte Vorhaben.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung 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. [...]“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Er ist allseitig von Bebauung und zweiseitig von Straßen umgeben und damit in die umgebende Siedlungsstruktur eingebettet. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

Ziel 4.1 (6)

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtischen Standort. Der Zersiedlung der Landschaft wird damit entgegengewirkt.

Grundsatz 4.1 (7)

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

Das Gebiet ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt. Mit der Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes durch Nachverdichtung wird dem Grundsatz entsprochen.

Ziel 4.2 (1)

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Dem Ziel einer auf die zentralen Orte konzentrierten Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise wird mit dem geplanten Geschosswohnungsbau entsprochen.

In Bezug auf den im Plangebiet festgestellten Wald ist folgender Grundsatz für den Bebauungsplan relevant:

Grundsatz 4.5 (9)

„Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.“

Die im Plangebiet festgestellte Waldfläche stellt einen durch unterlassene Grundstückspflege entstandenen waldartigen Gehölzbestand dar, in dem Reste einer früheren Bebauung eine Gefahrenquelle bilden. Aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen, der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Waldfläche und der in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft befindlichen hochwertigen Erholungsgebiete am Strelasund, eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10 % (Stand 2021), einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 bis 2021 um 168 % sowie weiterer geplanter Waldmehrerungen wird im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Innenentwicklung höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,6 ha großen, allseitig von baulichen Anlagen umschlossene Neuwaldfläche gewichtet (vgl. im weiteren Kap. 4.6 und 5.3.5).

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. Unabhängig von den geringeren Bodenwerten im Siedlungsbereich zwischen Boddenweg und Gustower Weg unterliegt das Plangebiet dem Ausnahmeverbehalt, da es sich innerhalb einer Ortslage befindet und der Flächennutzungsplan hier eine Baufläche darstellt. Das Ziel 4.5 (2) ist demnach ohne Relevanz. Zudem hat das Plangebiet aufgrund seiner Lage im besiedelten Bereich und der baulichen Vorprägung keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung. Eine indirekte Berücksichtigung ergibt sich daraus, dass durch die Innenentwicklung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden müssen.

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 Ziele des RREP relevant:

Ziel 4.1 (3)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

Die Hansestadt Stralsund stellt einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen.

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen.“

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Standortes und der Inanspruchnahme bisher nicht ausgeschöpfter Innenentwicklungspotentiale ist die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen konform mit der regionalplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung.

Neben den o.g. Zielen ist folgender Grundsatz relevant und bei der Abwägung angemessen zu berücksichtigen:

Grundsatz 5.4 (6)

„Die Funktionen des Waldes sind durch eine nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung zu sichern. Wälder mit bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen sind bei Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. [...]“

Die Belange der Forstwirtschaft werden berücksichtigt (vgl. Ausführungen zu Grundsatz 4.5 (9) des LEP M-V im vorherigen Kapitel 2.1.1). Der durch das Vorhaben betroffene Wald hat keine bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen (vgl. auch Kap. 4.6).

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nordöstlich des Boddenwegs schließen sich Wohnbauflächen an.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es sich hier um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan (Hansestadt Stralsund 1996) stellt das Gebiet als gemischte Baufläche gem. § 5 BauGB dar.

Die geplante Wohnungsbauentwicklung leitet sich aus dieser Darstellung ab.

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, Nutzung erneuerbarer Energien).

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zu berücksichtigen. In § 10 Abs. 1 GEG wird der folgender Grundsatz geregelt: Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude zu errichten.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden 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.
- Das Plangebiet liegt in geringer Entfernung zur Buslinie 3 in Richtung Hauptbahnhof und Altstadt (Haltestelle in ca. 200 m Entfernung). Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.
- In unmittelbarer räumlicher Nähe liegen verschiedene Nahversorger, was ebenfalls zu einer Vermeidung von motorisierten Individualverkehren beiträgt.
- Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Entwicklung des Stadtgebietes Süd für den Bereich der technischen Infrastruktur der Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung unter Einsatz regional erzeugter regenerativer Energien angestrebt. Kernidee ist die Kopplung eines BHKWs mit einem wärmegeführten Elektrolyseur.

Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 in folgenden Festsetzungen zum Tragen:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), Kap. 4.2
Regelung des Verhältnisses zwischen bebauter Fläche und Freifläche; angemessene bauliche Dichte bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung; Sicherung und Erhöhung von Grünflächenanteilen und damit einhergehend Verbesserung der Regenwasserversickerung, Verbesserung des Kleinklimas sowie Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch Sicherung zusammenhängender Freibereiche.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kap. 4.5
Neuanpflanzung von Gehölzen zur Verbesserung des Kleinklimas, Bindung und Abbau von Kohlendioxid (CO₂), Erhöhung des Grünanteils zum Zweck des Temperatenausgleiches, der Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Nordöstlich und südlich vom Plangebiet gelegen befindet sich ein gewachsenes Wohngebiet, das vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern besteht. Das Wohngebiet wurde in der jüngeren Vergangenheit vor allem durch die unmittelbar südlich angrenzenden vier neuen Mehrfamilienhäuser und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ gestärkt.

Ansonsten wird die Umgebung geprägt durch großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsangebot sowie durch gewerbliche Nutzungen. Zwischen Gustower Weg und Greifswalder Chaussee wurde seit den 90er Jahren ein Gebäudekomplex mit Aldi Nord, Real (zukünftig Edeka) und MMZ-Möbel sowie mehrere Autohäuser angesiedelt.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt und stellt damit einen städtebaulichen Missstand dar. Es handelt sich um das ehemalige Gelände des Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW). Die Fläche wurde als Werkstattfläche für Reparatur und Wartung landwirtschaftlicher Geräte einschließlich der dazugehörigen Lagerung von Ersatz- und Betriebsstoffen sowie zur Berufsausbildung genutzt.

Während der nördliche Abschnitt des Plangebiets nach wie vor von umfangreichen Gewerbegebäuden geprägt ist (Gebäudegrundfläche knapp 7.200 qm zuzgl. vollversiegelte Hof- und Verkehrsflächen), wurde der südliche, früher vor allem als Lagerfläche genutzte Bereich nach der Nutzungsaufgabe von zunehmendem Gehölzaufwuchs übernommen. Wie jedoch historische Luftaufnahmen erkennen lassen, blieben die ursprünglichen befestigten Hofflächen (zum Teil überschüttet mit deponiertem Aushubboden) sowie die Fundamente früherer Gebäude (insb. große Baracke mit Gebäudegrundfläche ca. 580 qm) unter dem aufkommenden Bewuchs erhalten.

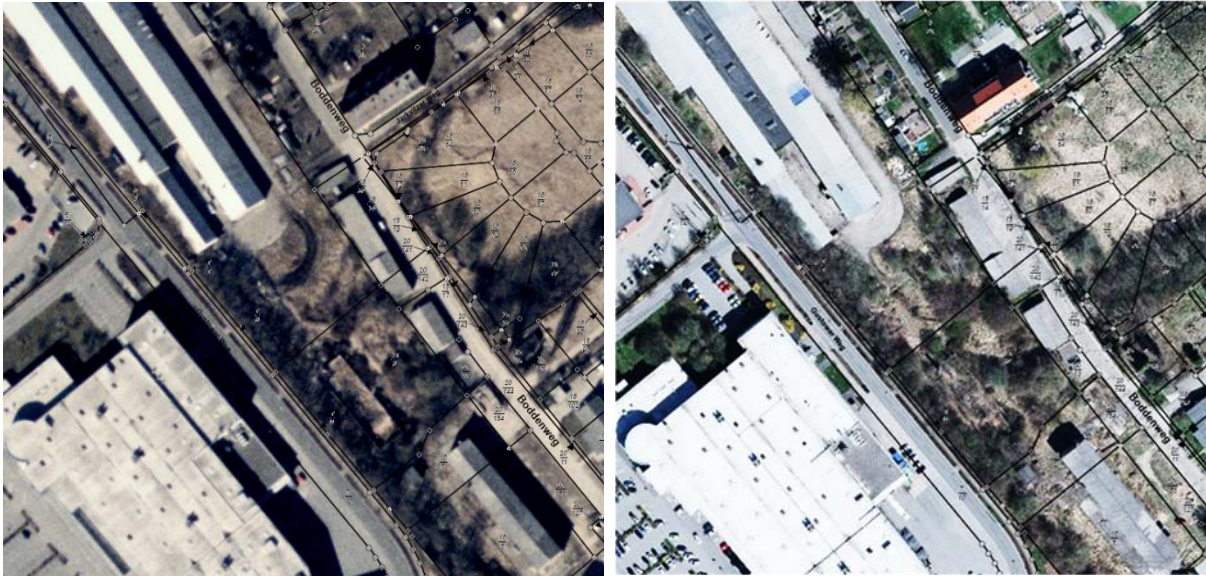


Abbildung 2a/b: Luftbild 2003

Luftbild 2013

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>)

Aus Sicherheitsgründen wurde die Fläche nach dem Erwerb vom Vorhabenträger eingezäunt und ist damit nicht frei zugänglich.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Nutzung der noch vorhandenen baulichen Strukturen ist schon seit Jahren erloschen, so dass es sich um eine aufgelassene Gewerbebrache handelt.

Die östlich des Boddenweges und südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an den öffentlichen Straßen Boddenweg und Gustower Weg, über die das Plangebiet zu erschließen ist. Diese Straßen werden überwiegend vom Anliegerverkehr genutzt.

Mit dem Bau des in unmittelbarer Nähe befindlichen Ostseeküstenradweges wurde eine durchgängige Anbindung entlang des Ufers des Strelasundes geschaffen.

3.5 Soziale Infrastruktur

Das soziale Angebot beschränkt sich bisher auf die Kindertagesstätte „Am Bodden“ und die Grundschule „Andershof“. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich der Greifswalder Chaussee, Andershof“ am 3. Oktober 2021 wurde die Voraussetzung für die Realisierung einer weiteren Kindertagesstätte im Stadtteil Andershof geschaffen.

3.6 Natur und Landschaft

Natur und Landschaft im Plangebiet sind durch die frühere gewerbliche Nutzung des Areals geprägt. Neben der noch vorhandenen Bebauung des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) sind Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie deponierter Aushubboden mit Gebäuderümmern vorzufinden.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes hat sich durch ausgebliebene Pflege eine Gehölzfläche entwickelt, welche als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist (vgl. Kap. 4.6 und 5.3.5).



Abbildung 3: Neuwaldfläche im B-Plan-Gebiet, Januar 2022

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen leerstehenden Gebäude ist von einer hohen Bedeutung des Areals für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten auszugehen. Die Sukzessionsflächen lassen ein Lebensraumpotenzial für u. a. Brutvögel, Fledermäuse und evtl. Reptilien vermuten. Im weiteren Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange näher untersucht und es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dazu erfolgen aktuell Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse.

3.7 Immissionen

Das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin wird in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik aus Stralsund vom Vorhabenträger mit der Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose für das Plangebiet beauftragt. Dabei sollen zunächst die

im Bestand auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen der benachbarten Gewerbebetriebe und Straßenverkehre ermittelt werden. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Bestandsuntersuchung werden diese im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8 Baugrund und Altlasten

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung zum ehem. LIW-Gelände vom 05.08.2011 von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH (s. Anlage) wurden am Untersuchungsstandort 8 Bohrsondierungen bis in 5 m Tiefe vorgenommen, von denen sich 6 Sondierungen (BS 1/11 – BS 6/11) innerhalb des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24 befinden. In allen Untergrundaufschlüssen stehen Aufschüttungen als Geländeoberschicht an und unter den Aufschüttungen Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit > 10 m. Die Bodenproben wurden auf die Parameter des Mindestuntersuchungsprogramms der LAGA, d.h. die Einzelparameter MKW, PAK, Schwermetalle und Arsen, TOC sowie EOX im Gesamtgehalt und pH-Werte und elektrische Leitfähigkeit im Eluat untersucht. In den Bodenproben wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. In allen analysierten Bodenproben mit Ausnahme von BS 3/11 liegen die Bodenproben unterhalb der Prüfwerte. Die Bodenprobe BS 3/11 grenzt unmittelbar nördlich an die Neuwaldfläche. Hier handelt es sich um eine Kohlengrusschicht bis 0,4 m. Lt. orientierender Untersuchung kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass keine großräumigen Kontaminationen durch die vorhergehende Nutzung bzw. Ablagerungen mit Abfällen erfolgten und keine Gefährdung für Schutzgüter bestehen. Kleinere Ablagerungen bzw. Untergrundkontaminationen können aufgrund des angewendeten Untersuchungsrahmens jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Nach Auskunft des Landkreises V-R (Fachgebiet Umweltschutz) vom 10.04.2018 befindet sich laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK LK VR) auf dem Grundstück die altlastenverdächtige Fläche Landwirtschaftliches Instandsetzungswerk (LIW). Bodenuntersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2011 bestätigen erhöhte PAK-Gehalte. Wegen der festgestellten Schadstoffbelastung und der beabsichtigten sensiblen Folgenutzung in Form von Wohnbebauung ist im weiteren Verfahren eine Detailuntersuchung erforderlich. Zu untersuchen sind vor allem die Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe). In Abhängigkeit dieser Untersuchungsergebnisse wird die Entscheidung über den Sanierungsbedarf und die Sanierungsmaßnahmen getroffen. Nach Empfehlung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V sollten bei Wohngebieten Prüfwerte bei den PAK von 1 mg BaP / kg TM angewendet werden.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Dabei umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan nur den südlichen Teil der geplanten Bebauung, da sich nur dieser Bereich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Mit dem Gesamtkonzept wird jedoch für das ehemalige Gewerbeareal eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgezeigt.

Mit der geplanten Bebauung kann das östlich vorhandene Wohngebiet fortgeführt und die Lücke zwischen Boddenweg und Gustower Weg geschlossen werden.

Die geplante Bebauungsstruktur gliedert sich in zwei Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Gebäudetypen. Mit der entlang des Boddenweges geplanten Zeilenbebauung soll die nordöstlich des Boddenweges vorhandene Baustruktur aufgenommen werden. Zwischen der geplanten Zeilenbebauung und dem Gustower Weg ist eine punktförmige Bebauung mit freistehenden Stadtvillen geplant.



Abbildung 4: Ansichten beispielhaft für Zeilenbebauung und Punkthäuser (hier noch mit Walmdach)

Mit dem geplanten Geschosswohnungsbau können innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ca. 160 Wohneinheiten geschaffen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Daneben sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen angesiedelt werden können.

Darüber hinaus soll im WA 1, das unmittelbar an den Boddenweg grenzt, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 als wohngebietsverträgliche Nutzung auch klassische Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ferienwohnungen hingegen sollen ausgeschlossen bleiben. Ferienwohnungen werden wie auch beim Beherbergungsgewerbe einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zur Verfügung gestellt. Jedoch fehlt es hier an beherbergungstypischen Nebenleistungen, so dass die Gäste von Ferienwohnungen ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können, was ein erhöhtes Störpotenzial gegenüber der Wohnnutzung darstellt.

Zusätzlich sollen im WA 1 ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

Weitere Nutzungen und Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs und den i.d.R. verbundenen Immissionskonflikten durch den Publikums- und Kundenverkehr ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt. Das Plangebiet wird in die Gebietsteile WA 1,

WA 2.1 und WA 2.2 gegliedert, für die das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt wird. Dabei orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans eng am städtebaulichen Konzept und setzen Mindest- wie Höchstwerte fest.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird für das WA 1 mit 0,4 und für das WA 2.1 und WA 2.2 mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ-Werte liegen damit zum Teil unterhalb der zulässigen Obergrenze der BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO 0,4 beträgt. Die Bodenversiegelung kann somit auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen dürfen gemäß 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, regulär um 50 % überschritten werden.

Im Plangebiet ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die zur Auflockerung der kompakten Wohnbebauung beiträgt.

Entlang des Boddenweges im WA 1 ist die Zeilenbebauung mit drei Vollgeschossen, die zwingend einzuhalten sind, und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant.

Im WA 2, zwischen der Zeilenbebauung und dem Gustower Weg, sind Stadtvillen vorgesehen. Vier Stadtvillen innerhalb des WA 2.1 sind mit drei Geschossen, die ebenfalls zwingend einzuhalten sind, und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Für die beiden Stadtvillen innerhalb des WA 2.2 gilt als Mindestmaß drei und als Höchstmaß vier Vollgeschosse. Hier ist ebenfalls ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Das zusätzliche Staffelgeschoss ist jeweils so auszubilden, dass es von den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,00 m zurückspringt. Hiervon ausgenommen sind die Treppenhäuser. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. Durch die Verringerung der Grundfläche des obersten Geschosses wird die optische Massivität der Gebäude zurückgenommen und eine vertikale Gliederung der Baukörper vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind in Anlehnung an die Bestandgebäude der Umgebung, hier vor allem der mehrgeschossigen Wohnbebauung, getroffen worden. Im Plangebiet wird für die dreigeschossige Zeilenbebauung einschließlich Staffelgeschoss im WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13,50 m, für die dreigeschossigen Punkthäuser einschließlich Staffelgeschoss im WA 2.1 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15,00 m und für die drei- bis viergeschossigen Punkthäuser einschließlich Staffelgeschoss im WA 2.2 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 18,20 m vorgesehen. Bei derzeitigen Geländehöhen von im Wesentlichen 16,8 m bis 17,3 m DHHN 92, die sich im weiteren Verfahren aufgrund der erforderlichen Erschließungsplanung noch ändern können, ergeben sich Gebäudehöhen im WA 1 von absolut 30,3 m DHHN 92, im WA 2.1 von absolut 32,2 m bzw. 32,3 m DHHN 92 und im WA 2.2 von absolut 35,4 m DHHN 92.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Ziel eine weitestgehend lockere Siedlungsstruktur zu schaffen, wird für das WA 2.1 und das WA 2.2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Die Baufenster sind so angeordnet, dass eine städtebaulich geordnete Baustruktur gewährleistet wird und zwischen der Zeilenbebauung und den Stadtvillen zusammenhängende Freiflächen für Hausgärten entstehen können.

Die Größe der Baufenster ergeben sich aus den Gebäudemaßen gem. städtebaulichem Konzept und einem zusätzlichen umlaufenden Streifen von jeweils einem Meter. Für die Zeilenbebauung im WA 1 werden somit Baufenster mit einer Größe von 70 m x 19 m gebildet und die Stadtvillen im WA 2.1 und WA 2.2 erhalten quadratische Baufenster mit den Abmaßen 23 m x 23 m.

4.4 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin wird in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik aus Stralsund vom Vorhabenträger mit der Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose für das Plangebiet beauftragt. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Bestandes werden bei Überschreitung der immissionsrechtlichen Orientierungswerte für ein WA (nach DIN 18005) Lärminderungsmaßnahmen ermittelt. Nach Vorliegen der Ergebnisse werden diese im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.5 Grünordnung

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes des öffentlichen Raumes ist gemäß dem städtebaulichen Konzept parallel zur Straßenverkehrsfläche des Boddenweges innerhalb des WA 1 eine Baumreihe mit mindestens 14 Bäume anzuordnen. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu verwenden, die bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen.

Im WA 2.1 und WA 2.2 befindet sich parallel zum Gustower Weg eine Böschungskante. Dieser Böschungsbereich soll als Pufferzone dienen und als Pflanzfläche A1 ausgebildet werden. Hier ist eine mindestens 3,00 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistern der Mindestqualität 125/150 cm und Sträuchern der Mindestqualität 60/100 cm anzulegen. Da in diesem Bereich teilweise ein Gehölzbestand in unterschiedlicher Qualität vorhanden ist, sollte eine Integration von vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzen angestrebt werden.

Um eine Aufenthaltsqualität der zukünftigen Bewohner zu gewährleisten, wurden die Erschließungsstraßen und die Bauräume so angeordnet, dass zwischen der Zeilenbebauung des WA 1 und den Stadtviellen des WA 2.1 und 2.2 ruhige Aufenthaltsbereiche entstehen können. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung, dass je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB) oder ein Obstbaum (Pflanzqualität Niederstamm/Halbstamm, StU 6 cm, 2xv, ohne Ballen) zu pflanzen ist, eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Gemäß Konzept soll auf einer Fläche von ca. 500 m² ein bedarfsangepasster, gemeinsamer Spielplatz in dem nördlich angrenzenden Plangebiet umgesetzt werden.

4.6 Inanspruchnahme von Waldflächen

Mit der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 geplanten baulichen Entwicklung wird im südöstlichen Bereich eine durch unterlassene Grundstückspflege in den letzten Jahren neu entstandene Waldfläche mit einer Größe von 0,62 ha in Anspruch genommen. Ein Teilbereich der Neuwaldfläche von ca. 400 m² liegt außerhalb des B-Plangebietes, ist aber als eigenständige Waldfläche zu klein, um separat betrachtet zu werden.

Im Bereich der Waldfläche soll für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Punkthäusern) und Nebenanlagen Baurecht geschaffen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist in diesem Fall die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei ist das grundsätzliche Interesse am Walderhalt mit den Erfordernissen der Innenentwicklung abzuwägen.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der Neuwaldfläche auf dem Gelände zwischen Boddenweg und Gustower Weg wird wie folgt begründet:

Bei dem Wald handelt es sich um Jungwald auf befestigten Hof- und Ablagerungsflächen (v.a. Bauschutt mit Verdacht auf schädliche Bodenbelastung) bzw. auf langjähriger Gewerbebebaue. Im Wald befinden sich damit nicht nur Bebauungsreste, die dauerhaft eine Gefahrenquelle darstellen können. Vielmehr ist auch die Waldentwicklung durch die verbliebene Versiegelung gehemmt. Schon für eine durchgreifende Entrümmern und Altlastenbeseitigung würde der bisher entstandene Gehölzaufwuchs fast vollständig beseitigt werden müssen. Ein Walderhalt würde folglich die Neuaufforstung der Fläche bedeuten. Eine im Jahr 2019 durchgeführte Gehölzbestandsbegutachtung (Gernot Hübner 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass besonders bei allen randständigen Gehölzen aufgrund des Vitalitätszustandes bzw. aufgrund der einseitigen Bekronung durch Randständigkeit die Verkehrssicherheit zum Zeitpunkt der Begehung nicht gegeben war.



Abbildung 5: Waldfeststellung im Plangebiet (grün), Mittelwasserlinie (dunkelblau) und 300 m Abstandslinie (hellblau) zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern nach § 1 Abs. 1 LWaldG M-V

Die Waldfläche hat örtlich erkennbar keine besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen. Aufgrund der Lage in einem Abstand von rd. 270 m und somit von weniger als 300 m zur Mittelwasserlinie¹ des Strelasund handelt es sich bei einem schmalen Streifen entlang des Boddenwegs per Definition zwar um einen „Küstenschutzwald“ im Sinne der Waldfunktionenkartierung der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (WFK). Dem im Plangebiet durch Sukzession aufgewachsenen Waldgebiet kommt jedoch tatsächlich keine Küstenschutzfunktion zu. Die gemäß Landesforst M-V (2017, S. 11) definierten Funktionen (Schutz des unmittelbaren Küstenbereichs vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosionen, Bodenrutschungen, Aushagerungen oder Salzeintrag bzw. Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung von Schäden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und in den Siedlungsbereichen im Hinterland) treffen für die isoliert inmitten von Bebauung liegende Waldfläche offensichtlich nicht zu. Die zwischen der Waldfläche und der Küste liegende Wohnbebauung bildet eine bauliche Barriere zur Uferzone des Strelasundes. Bei dieser handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff, welches auch nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen ist. Die vorliegende Waldfläche ist für die Belange des Küstenschutzes bedeutungslos.

¹ Abgeleitet aus der Abgrenzung des WRRL-Küstenwasserkörpers Strelasund

Weiterhin wird nach den Kriterien der WFK allen Wäldern innerhalb staatlich anerkannter Erholungsorte (wie der Hansestadt Stralsund) pauschal eine besondere Erholungsfunktion zugeordnet. Eine tatsächliche Erholungsnutzung findet innerhalb der Neuwaldfläche jedoch nicht statt. Die vorhandene Bauruine bildet vielmehr eine Gefahrenquelle, so dass das Gelände in seinem jetzigen Zustand schon aus Verkehrssicherheitsgründen eingezäunt werden muss. Auch gibt es in dem Areal keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z. B. Bänke. Auch im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist das Areal des Landtechnischen Instandsetzungswerkes als Baufläche dargestellt. Dem Standort wird damit kein besonderer Erholungs- bzw. touristischer Wert beigemessen. Auch liegt der Standort nicht in einem innerörtlichen Freiraumverbund.

Während die Bedeutung der Waldfläche also vergleichsweise gering ist, sprechen gewichtige öffentliche Belange für die Planung.

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling einer Gewerbebrache) ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsflächen zu reduzieren. Dies gilt umso mehr, als die Flächen durch die angrenzenden öffentlichen Straßen (Boddenweg, Gustower Weg) bereits ausreichend erschlossen sind, so dass hier auf die Anlage neuer öffentlicher Straßen verzichtet werden kann. Die innerörtliche Lage mit fußläufiger Anbindung an Nahversorgung, ÖPNV und soziale Einrichtungen lässt zudem eine verdichtete Bebauung zu, so dass insgesamt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist. Ein kompakter Siedlungsbereich unterstützt die Wirtschaftlichkeit öffentlicher Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Nahverkehr) und ist Voraussetzung für die Verkehrswende (günstiger Modal-Split).

Bebauungspläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Insgesamt besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnraum in der Hansestadt. Laut Prognose der in Erarbeitung befindlichen 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ist bis 2035 von einem Bedarf an ca. 4.000 Wohnungen auszugehen, der soweit möglich mit Maßnahmen der Innenentwicklung zu decken ist. Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Wohnnutzung entlang des Boddenweges an und eignet sich auch wegen der räumlichen Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes. Mit ca. 160 Geschosswohnungen leistet das Baugebiet einen substanziellen Beitrag zu Wohnungsversorgung.

In der Abwägung zwischen Walderhalt und Siedlungsentwicklung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass bei einem Erhalt der Waldfläche durch den gesetzlichen Waldabstand von 30 m gem. § 20 LWaldG M-V auch Siedlungsflächen außerhalb des eigentlichen Waldes für eine bauliche Nutzung blockiert blieben. Dies betrifft ohne die bestehenden, ebenfalls im Waldabstand liegenden Straßenflächen (Gustower Weg, Boddenweg) insgesamt 1,28 ha und damit doppelt so viel Fläche wie der eigentliche Wald. Der Flächenverlust gefährdet die Wirtschaftlichkeit des bereits durch hohe Abriss- und Beräumungskosten (einschließlich Altlastensanierung) belasteten Vorhabens.

Besonders vor dem Hintergrund des hohen Abriss- und Sanierungserfordernisses, das nicht nur einen Zwang zur Wirtschaftlichkeit begründet, sondern auch zur Dekontamination die Entfernung eines Großteils des Gehölzaufwuchses erfordert, ist der Siedlungsentwicklung im spezifischen Fall der Vorrang einzuräumen.

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung in einem Umfang von 0,62 ha beantragt. Auch wenn der außerhalb des B-Plangebietes liegende Waldbereich von ca. 400 m² von der Planung nicht berührt wird, verliert er durch die geringe Größe seine Waldeigenschaft und wird daher in die Waldumwandlung einbezogen.

Der erforderliche Waldausgleich soll über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht werden. Entsprechende Waldpunkte stehen z.B. auf dem Waldkonto Ummanz zur Verfügung.

4.7 Gestaltung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Auf dieser Grundlage werden Festlegungen zur Gestaltung der Dächer, der Werbeanlagen, sowie der Plätze für bewegliche Abfallbehälter im Baugebiet getroffen.

Dächer

Abweichend von den regional vorherrschenden traditionellen Bauformen der Gebäude mit steil geneigtem Dach sollen im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 moderne Gebäude mit Flachdächern oder mit flach geneigten Dächern entstehen. Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung von maximal 17 Grad gilt für die Hauptgebäude. Für untergeordnete Nebengebäude i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Geräteschuppen, gilt die Festsetzung nicht.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien ist die Zulässigkeit von Solaranlagen von den getroffenen Festsetzungen unberührt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf das funktional erforderliche Maß eingeschränkt, indem ein Bezug zur Stätte der Leistung gefordert wird und Vorgaben hinsichtlich Größe (max. 2,00 m²) und Anlagenart (nicht selbstleuchtend) gemacht werden.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Standplätze der Abfallbehälter optisch abzuschirmen, wenn diese in den Vorgartenbereichen untergebracht werden, da diese hier das Straßenbild beeinträchtigen können. Als Vorgartenbereiche sind Bereiche jeweils zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Gebäudeflucht definiert. Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

4.8 Erschließung

4.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den Boddenweg. Die Zeilenbebauung ist straßenbegleitend geplant und für die Stadtvillen in zweiter Baureihe ist vorwiegend eine neue private Gebietserschließung erforderlich. Mit der geplanten Erschließung kann eine ruhige Aufenthaltszone zwischen der Zeilenbebauung und den Stadtvillen erreicht werden.

Der Boddenweg und die Planstraße B sind als öffentliche Erschließungsanlagen geplant.

Es ist vorgesehen, den Boddenweg mit einer Breite von 11,70 m (Gehweg 2,00 m + Fahrbahn 5,70 m + Parken 2,00 m + Gehweg 2,00 m) auszubauen. Die Flächenerweiterung betrifft das Plangebiet. Zusätzlich wird auf der Fahrbahnfläche abschnittsweise Besucherparken angeordnet, was zur Geschwindigkeitsreduzierung/Verkehrsberuhigung beiträgt.

Mit der Planstraße B, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, soll die Verbindung zwischen Boddenweg und Gustower Weg geschaffen werden. Sie soll in einer Breite von 7,80 m (Fahrbahn 6,00 m + Gehweg 1,80 m) ausgebaut werden. Um das geplante Wohngebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten ist beabsichtigt, den Gustower Weg vorerst nur für den Radfahrverkehr und die Fußgänger anzubinden.

Die Planstraßen C, D und E werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1, GFL 2 und GFL 3) mit einer Breite von 5,50 m ausgewiesen. Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit

einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und ggf. der Erneuerung der Anlagen.

Darüber hinaus umfasst das GFL 1 (Planstraße C) und GFL 2 (Planstraße D) zusätzlich ein Gehrecht für die Allgemeinheit. Es ist geplant, die Planstraßen C und D fußläufig an den Gustower Weg anzubinden. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes soll die fußläufige Anbindung durch die Errichtung von Treppenanlagen gewährleistet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Stadtbuslinie 3 mit den Haltestellen „Boddenweg“ und „Andershof“ erschlossen. Die mittlere Entfernung beträgt ca. 200 m. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

Zur Stärkung der Infrastruktur ist darüber hinaus ein neuer Bahnhaltepunkt „Stralsund Süd“ mit den erforderlichen Funktionsflächen (Bushaltestelle, Park+Ride-Parkplatz, Fahrradabstellanlage) geplant, deren Umsetzung bis Ende 2026 angestrebt wird.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 19.01.2017. Hiernach sind bei Mehrfamilienhäusern 1 – 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich und bei Gebäuden mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung.

Gemäß städtebaulichem Konzept wurden für die Mehrfamilienhäuser pro Wohneinheit (WE) die Anordnung eines Stellplatzes berücksichtigt und für das Seniorenwohnhaus 1 Stellplatz pro 4 Wohnungen.

Neben den auf den Privatgrundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher vorgesehen. Mit dem Ausbau des Boddenweges sollen ca. 50 Besucherstellplätze für die heutigen und für die zukünftigen Anwohner des Plangebietes geschaffen werden.

4.8.2 Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Fachmedien bzw. Leitungsnetze, die in den umliegenden Straßen anliegen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sind durch den Vorhabenträger Erschließungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Heranführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitung ist Gegenstand einer eigenständigen Erschließungsplanung. Es lassen sich folgende Aussagen zu den einzelnen Medien treffen:

Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) über Anschlüsse an die vorhandenen Netze gesichert.

Die Aufgabe der Abwasserbeseitigung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund ebenfalls von der REWA übernommen.

Die Lage des Leitungsbestandes und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Verfahren mit den zuständigen Stellen (Versorgungsträgern) geklärt.

Für Löschwasser besteht zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung sichert. Für die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz sind Hydranten einzurichten. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Stromversorgung

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

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger notwendig.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Dezember 2019 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. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich am Boddenweg ein Standort mit Wertstoffsammelbehältern. Ob hier eventuell ein Erweiterungsbedarf besteht, ist im weiteren Verfahren zu klären.

4.9 Hinweise

4.9.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es bleibt daher bei dem allgemeinen Hinweis nach § 11 DSchG M-V:

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

4.9.2 Bodenschutz

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

4.9.3 Wasserabfluss

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)).

4.9.4 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. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgen im Jahr 2021/2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Potentialabschätzungen zu weiteren Artengruppen. Die in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen. Sie werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.9.5 Waldumwandlung/ Erstaufforstung

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz ausgeglichen.

4.9.6 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 vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.9.7 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung des ALKIS mit Stand vom Oktober 2021. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet		2,154 ha
WA 1	0,601 ha	
WA 2.1	1,049 ha	
WA 2.2	0,504 ha	
Verkehrsfläche		0,474 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,318 ha	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 – 3)	0,156 ha	
<hr/>		
Geltungsbereich des B-Planes		2,628 ha

Anzahl Wohneinheiten/Wohnungen (WE) ca. 160

Anzahl Einwohner ca. 270 (Haushaltsfaktor 1,7 EW/WE)

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ ist die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes, um den in der Hansestadt Stralsund bestehenden Wohnraumbedarf weiter zu decken und einen attraktiven Wohnungsmarkt zu sichern. Im Plangebiet sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 160 Wohneinheiten (WE) geplant, ein Anteil davon (voraussichtlich ca. 40 WE) speziell für Senioren.

Mit dem geplanten Wohngebiet wird der Stadtteil Andershof gestärkt und erfährt durch die Beseitigung der langjährig bestehenden Gewerbebrache eine erhebliche Aufwertung.

Die Planung dient damit dem landes- und regionalplanerischen Ziel, in den zentralen Orten, hierzu zählt auch Stralsund als gemeinsames Oberzentrum mit Greifswald, Wohnungsbauflächen funktionsgerecht und in Anbindung an bebaute Ortslagen zu entwickeln.

5.2 Private Belange

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 setzen den planungsrechtlichen Rahmen für den Wohnungsbau von Mehrfamilienhäusern. Damit geht eine Wertsteigerung der Flurstücke einher.

Mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes kommt es zu einer Erhöhung des über den Boddenweg abzuwickelnden Verkehrsaufkommens. Die mit der Verkehrszunahme bedingte Lärmsteigerung wird als nicht erheblich eingeschätzt, da auf der einen Seite großflächiger Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen und auf der anderen Seite Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern angrenzen.

Weiterhin sind keine sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen, für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich zu erkennen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nur für geschützte Landschaftsbestandteile (z. B. Einzelbäume) sowie für Kompensation nach Waldrecht erforderlich. Weiterhin ist der Artenschutz unmittelbar zu beachten.

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten nach § 13a

Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Boden, Fläche

Die Planung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt. Mit dem Vorhaben wird ein in weiten Bereichen überbauter bzw. versiegelter, anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht. Angesichts der gewerblichen Vornutzung handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche; Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2011 bestätigen insb. erhöhte PAK-Gehalte (vgl. Abschnitt 3.8).

Besondere Bodenfunktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine Überplanung bislang unbeeinflusster Bodenfunktionen wird mit der Planung vermieden.

Wasser

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit dem Vorhaben wird ein anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist. Die bestehenden baulichen Anlagen und großflächigen Versiegelungen werden zunächst vollständig zurückgebaut. Zwar kommt es im Anschluss erneut zu einer Versiegelung und Überbauung, wodurch Grundwasserneubildungsflächen beansprucht werden, jedoch wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 einer übermäßigen Überbauung entgegengewirkt.

Klima, Luft

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 2019 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2020). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft.

Die klimatischen Wohlfahrtsfunktionen (Luftregenerationsfunktion, Staubbindung) des jungen und kleinflächigen Waldbestandes sind zu vernachlässigen. Prägend ist vielmehr die nahe gelegene Ostsee.

Auswirkungen auf Klima und Luftgüte sind durch das Vorhaben, von dem keine schädlichen Emissionen ausgehen, nicht zu erwarten.

Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt

Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Neuwald, Gebäude und Gebäudereste) ist das Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Das genaue Artenspektrum wird aktuell auf der Grundlage faunistischer Kartierungen für die genannten Artengruppen ermittelt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen umgesetzt.

Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch leerstehende Gebäude, Brachflächen sowie einen jungen Sukzessionswald geprägt. Das Plangebiet stellt deshalb aktuell einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der Planung behoben wird. Das Siedlungsbild erfährt eine deutliche Aufwertung.

Mensch

Das Gebiet hat aktuell für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung, da es weder zum Zwecke des Wohnens noch für die Erholung genutzt werden kann. Es ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Mit dem Vorhaben wird hochwertiger Wohnraum mit einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen.

Kultur- und Sachgüter

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich keine Bodendenkmale innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24. Auch weitere Kultur- und Sachgüter sowie Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Durch das Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

5.3.2 Biotopschutz

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

5.3.3 Baum- und Alleenschutz

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

Im Plangebiet vorhandene Einzelbäume werden aktuell erfasst. Sofern es durch das Vorhaben zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, werden diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ersetzt. Ausführungen hierzu werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Baumreihen und Alleen vorhanden.

5.3.4 Artenschutz

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgen im Jahr 2021/2022 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Potentialabschätzungen zu weiteren Artengruppen. Die in diesem

Zusammenhang ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen.

Während einer im Jahr 2019 durchgeführten Gehölzbestandsbegutachtung innerhalb der Neuwaldfläche (Gernot Hübner 2019) wurden in den Gehölzen keine potenziellen Lebensräume von geschützten xylobionten Käferarten gefunden.

5.3.5 Wald

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes stockt eine Neuwaldfläche in einem Umfang von 0,62 ha, welche fast vollständig überplant wird. Ein Teilbereich der Neuwaldfläche von ca. 400 m² liegt außerhalb des B-Plangebiets.

Eine im Jahr 2019 durchgeführte Gehölzbestandsbegutachtung (Gernot Hübner 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Wald um einen typischen sukzessiv entstandenen Pioniergehölzbestand handelt, welcher durch Auflassen von Gewerbeflächen in den 1990er Jahren entstanden ist. Die aktuelle Vegetationsausprägung zeigt bereits den Übergang vom Pioniergehölzbestand (Birke, Weidenarten, Pappelarten, Brombeere) zum Dauergehölzbestand, der von vereinzelt Vorkommen an Esche, Vogelkirsche und Bergahorn geprägt ist. Besonders bei allen randständigen Gehölzen war aufgrund des Vitalitätszustandes bzw. aufgrund der einseitigen Bekronung durch Randständigkeit die Verkehrssicherheit zum Zeitpunkt der Begehung nicht gegeben.

Die Waldfläche hat keine Bedeutung für die Erholung sowie den Küstenschutz (vgl. Kap. 4.6). Das Gelände ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eingezäunt und es gibt in dem Areal keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z. B. Bänke. Walderhalt und Siedlungsentwicklung wurden umfangreich miteinander abgewogen (vgl. Kap. 4.6). Dabei war im spezifischen Fall angesichts des Abriss- und Sanierungserfordernisses (Gebäudeabriss und Altlastenbeseitigung), das in jedem Fall die Entfernung eines Großteils des Gehölzaufwuchses erfordert, der Siedlungsentwicklung der Vorrang einzuräumen.

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung in einem Umfang von 0,62 ha vorgesehen. Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto auf Ummanz erbracht.

5.4 Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe

Im Gebiet der Hansestadt Stralsund befinden sich zwei Störfallbetriebe. Es handelt sich um die Werft und die Biogasanlage (Am Umspannwerk 8). Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf den Betrieb der Werft und die Biogasanlage. Es erfolgt kein Heranrücken der Bebauung an diese Betriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der Achtungsbereiche der Störfallbetriebe.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Planrealisierung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Da sich neben dem Boddenweg (Flurstück 1/59) noch zwei weitere kleine Flurstücke im städtischen Eigentum befinden (Flurstücke 1/57 und 1/58), wird hierfür derzeit ein Flächenverkauf seitens der Stadt an den Vorhabenträger vorbereitet.

Die Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließung wird die Hansestadt Stralsund mit dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag regeln. In diesem Vertrag wird ebenfalls der Zeitrahmen für die Realisierung vereinbart. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 abzuschließen.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 22.04.2021
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit
- Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V, S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

9 Quellenverzeichnis

Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Gernot Hübner-Landschaftsarchitekt (2019): Gehölzbestandsbegutachtung für einen waldartigen Gehölzbestand Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstücke 16/2 und 2/5 (teilweise). Im Auftrag der Muhsal Haus Rügen GmbH. Co. KG.

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2016): Waldfunktionenkartierung. Schwerin.
https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst_wfk_wms.

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Waldfunktionenkartierung Mecklenburg-Vorpommern, Erläuterungsband. Stand 12/2017. Malchin.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 06.08.2021).

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2020): Jahresbericht zur Luftgüte 2019. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 1. Güstrow.

Hansestadt Stralsund, den 31.07.2022

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege



Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

Anlage Orientierende Untersuchung ehem. LIW-Gelände vom 05.08.2011