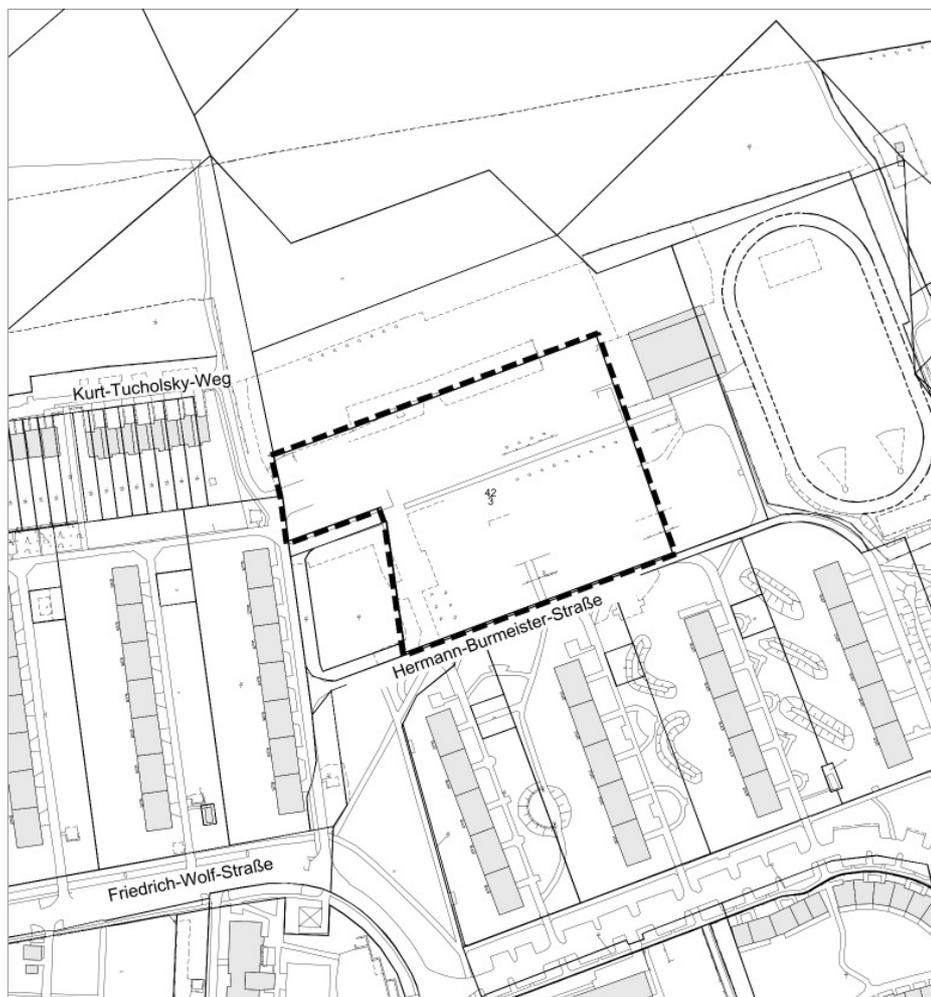


Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“

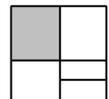
Begründung Entwurf
Stand Februar 2021



Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Erarbeitet von:

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



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

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

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

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

sowie der Hansestadt Stralsund

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Verfahren	4
2.3 Plangrundlage	5
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Vorgaben der Raumordnung	5
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
3.3 Inhalt des Landschaftsplans	5
3.4 Klimaschutz	5
3.5 Wohnflächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale	6
4. Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.1 Die Umgebung des Plangebietes	6
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes	6
4.3 Erschließung	6
4.4 Natur und Landschaft	7
4.5 Baugrund und Altlasten	7
5. Inhalt des Planes	8
5.1 Nutzungskonzept	8
5.2 Festsetzungen	8
5.3 Erschließung	10
5.4 Grünordnung	13
5.5 Flächenbilanz	14
6. Wald	14
7. Abwägungsrelevante Belange/Zusammenfassung	14
8. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	16
8.1 Allgemeines	16
8.2 Schutzgüter	16
8.3 Kompensation/Einzelbaumschutz	28
9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	29
10. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung	29
11. Verfahrensablauf	30
12. Rechtsgrundlagen	30

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Abriss der früheren Schulgebäude der Rosa-Luxemburg- und Olof-Palme-Schule nördlich der Herman-Burmeister-Straße steht das Gelände für eine Neubebauung zur Verfügung.

Mit der Planung soll

- das bestehende Wohngebiet durch eine Nachverdichtung gestärkt und damit der vorhandene Stadtteil Knieper West entwickelt werden,
- das Wohnbedürfnis der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen von jungen Familien sowie der Ermöglichung von Eigentumsbildung erfüllt werden (preisgünstige Eigenheime),
- ein städtebaulicher Missstand (Brachfläche) beseitigt und durch die Wiedernutzbarmachung vormals baulich genutzter Grundstücke für den Wohnungsbau ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt am Rande des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheidet derzeit an der fehlenden hochbaulichen Prägung des brachgefallenen Areals.

2. Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das gut 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West nördlich der Hermann-Burmeister-Straße bzw. westlich des Zentralfriedhofs und umfasst anteilig das Flurstück 42/3 der Flur 61, Gemarkung Stralsund einschließlich Teilflächen angrenzender Straßengrundstücke (Flurstücke 41, 42/2 der Flur 61). Für das Plangebiet ist eine Grundstückszerlegung in Vorbereitung, so dass zukünftig geänderte Flurstücksnummern entstehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Verfahren gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Ausgehend von dem zur Realisierung bestimmten städtebaulichen Entwurf (vgl. Abschnitt 5.1) wurde der Geltungsbereich angepasst. Ebenfalls entfallen alle Flächen südlich der Sporthalle, die im Zuge des geplanten Ersatzneubaus für die Sporthalle benötigt werden.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche am Rande der bestehenden Bebauung, die sich an bebaute Ortsteile anschließt. Die Planung dient der Entwicklung von Wohngebäuden und damit der Ergänzung des angrenzenden bestehenden Wohngebiets auf einem bereits früher baulich genutzten Grundstück. Der Grenzwert des § 13b BauGB (weniger als 10.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 2.630 qm bei weitem nicht erreicht.

Die Hansestadt macht damit von der aktuellen Baurechtsänderung Gebrauch, um die Rechtssicherheit zu verbessern. Im Aufstellungsbeschluss war eine Planung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angestrebt worden. Dabei stützte sich die Gemeinde auf die Tatsache, dass die seit Rückbau (2003/ 2005) verstrichene Zeit eine in der Stadtentwicklung übliche Zeitspanne für das Flächenrecycling nicht überschreitet und auch die anschließende Zwischennutzung als Grünfläche (Rasenfläche ohne Gestaltung) keine Zweifel an einer Wiedernutzung des Areals aufkommen lassen konnte, so dass von einer nachwirkenden Prägung auszugehen ist.

2.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch Arne Biesterfeldt / Wolgast im Höhen Bezugssystem DHHN 2016 mit Stand vom Mai 2020.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung

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

Im Juni 2016 ist das neue Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) in Kraft getreten. Grundsätzlich wurde die regionalplanerische Ausrichtung des Wohnungsbaus auf die zentralen Orte bestätigt (vgl. 4.1(2) und 4.2(1) LEP). In 4.1(5) LEP wurde als Ziel bekräftigt, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten Bereich einheitlich als Schulstandort aus. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ist mit der Schließung der Schulen sowie dem Rückbau der Schulgebäude hinfällig geworden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.3 Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Baufläche dargestellt.

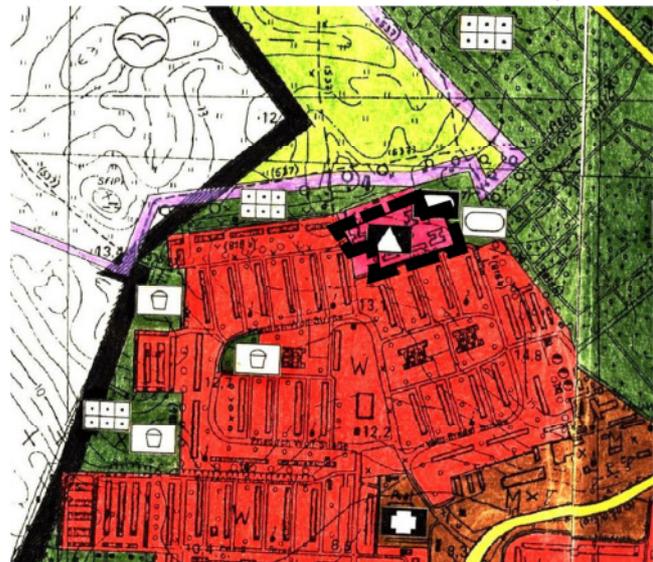


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets

3.4 Klimaschutz

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ ist am 30.07.2011 eine BauGB-Novelle in Kraft getreten, welche innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 (5) BauGB den Klimaschutz aufwertet. Der neu gefasste § 1 (5) S. 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u. a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschließlich aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,

- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

3.5 Wohnflächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen kontinuierlicher Aktualisierung der städtischen Entwicklungskonzeption wurde für das Oberzentrum Stralsund ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt.

Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre verlief positiv und liegt deutlich über den Prognosen:

	2013	2014	2015	2016
Gesamtstadt	57.338	57.540	58.241	59.137
Knieper West	12.502	12.409	12.310	12.429

(Quelle: MESO [Melde- und Sozialwesen])

Derzeit sind im Stadtgebiet nur in beschränktem Umfang Wohnbauflächen für einen verdichteten Eigenheimbau verfügbar.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West.

Die Umgebung wird bestimmt durch die fünfgeschossige Wohnbebauung entlang der Hermann-Burmeister-Straße und der Friedrich-Wolf-Straße sowie zweigeschossigen Reihenhäuser am Kurt-Tucholsky-Weg.

Durch Sukzession vor allem im nördlichen Bereich des früheren Schulgeländes wurde der ältere Baumbestand mit dem angrenzenden Wald verbunden, so dass Teile des früheren Schulgeländes zusammen mit der angrenzenden Ortsrandeingrünung 2016 durch die Forstbehörde als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V eingestuft wurden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets schließt eine Sporthalle an, die zusammen mit dem angrenzenden Sportanlagen vereinsmäßig genutzt wird. Die Sporthalle wird über die Hermann-Burmeister-Straße erschlossen.

Im fußläufig erreichbaren Umfeld befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Trelleborger Platz) sowie Kindergärten und Schulen. Am Trelleborger Platz in einem Abstand von rund 400 m befindet sich eine Bushaltestelle des städtischen ÖPNV.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus dem Gelände der früheren Schulen. Die beiden Schulen wurden in Pavillonbauweise errichtet; sie bestanden aus je drei nebeneinander stehenden und mit offenen Pergolen verbundenen Gebäuden. Die nördliche Rosa-Luxemburg-Schule wurde 2003, die südliche Olof-Palme-Schule (früher Karl-Liebknecht-Schule) 2005 abgerissen. Beide Abrisse wurden mit RSI-Mitteln (Rückbau soziale Infrastruktur) finanziert. Die früheren Schulstandorte liegen seitdem brach.

Von den früheren Baulichkeiten verblieb lediglich die aus den 80er Jahren stammende Sporthalle.

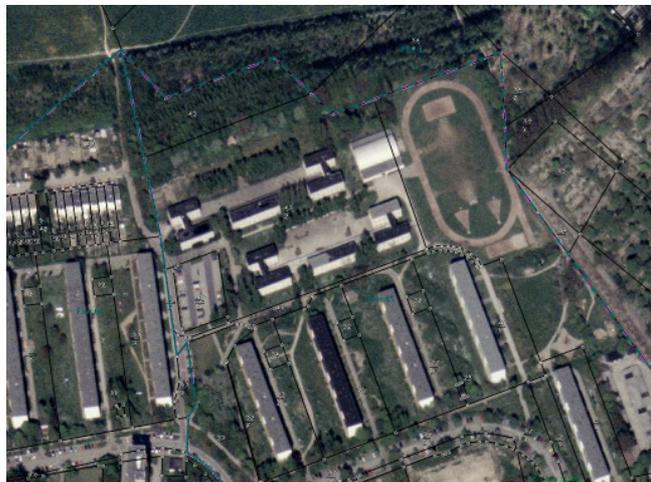


Abbildung 2: Luftbild 2002 mit Altbebauung und Umgebung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im Plangebiet besteht ein lockerer Baumbestand, der zum Teil im Zuge der Freiflächengestaltung der früheren Schulen angelegt wurde (z.B. Birkenreihe), vor allem im Randbereich aber zum Teil auch durch Sukzession entstand.

4.3 Erschließung

Hauptanbindungspunkt der Verkehrserschließung ist die Kurt-Tucholsky-Straße an der westlichen Seite des Plangebietes. Die gegenwärtige Verkehrssituation ist sowohl durch Anliegerverkehr als auch durch die Zufahrt zur vorhandenen Sporthalle gekennzeichnet.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist gesichert. Alle für die Erschließung des Gebietes notwendigen Medien, wie Gas, Trinkwasser, Elektro, Telefon, Wärme sowie auch die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind nach Angaben der Leitungsbetreiber (Stadtwerke Stralsund GmbH, REWA GmbH) möglich.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist als früheres Schulgrundstück anthropogen geprägt. Nach der Beräumung stellt sich das Grundstück als unbebaute Freifläche mit vor allem im nördlichen Abschnitt prägendem Baumbestand dar.

Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten.

4.5 Baugrund und Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich geführt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

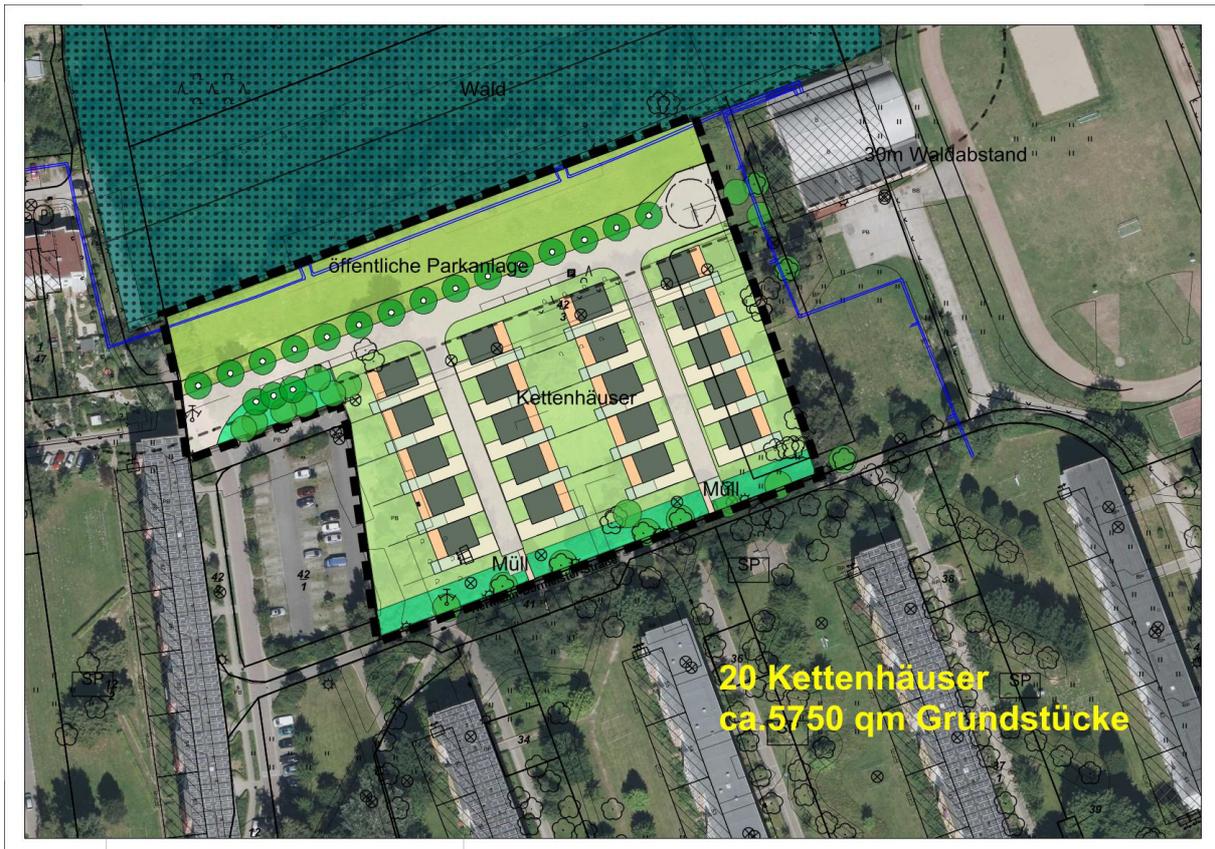


Abbildung 3: städtebaulicher Entwurf (Stand September 2020)

5. Inhalt des Planes

5.1 Nutzungskonzept

Das ehemalige Schulgelände soll entsprechend des Charakters der Umgebung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von 20 zwei- bzw. dreigeschossigen Einfamilienhäusern in einseitiger Grenzbebauung (abweichende Bauweise). Die abweichende Bauweise verbindet die Vorteile freistehender Eigenheime (d.h. seitliche Garage mit Durchgang zum Garten, dreiseitige Belichtung des Wohnhauses) mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen (Regelgrundstück mit ca. 220 qm) und entsprechend hoher Dichte.

Die Gebäude sollen einheitlich durch einen Bauträger errichtet werden.

5.2 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als allgemeines Wohngebiet gefasst. Der Gebietscharakter wird vorwiegend durch das Wohnen bestimmt.

Gewerbliche Nutzungen sollen im nahen Nahversorgungszentrum konzentriert bleiben und werden entsprechend weitgehend ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, die alle ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie vor allem gewerbliche Versorgungsverkehre durch Lkw nach sich ziehen und damit die angestrebte Qualität als familienfreundliches Wohngebiet, in dem Kinder weitgehend gefahrlos auf der Straße spielen können, durch letztlich gebietsfremden Verkehr gefährden würden. Gleiches gilt auch für die nach dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ungeachtet des Aspekts der Vermeidung von verkehrlichen

und sonstigen Belastungen im Plangebiet scheiden zumindest Gartenbaubetriebe auch wegen der geringen Größe des Plangebiets praktisch aus.

Zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sowie alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind Räume für die Ausübung der freien Berufe zulässig, auch ohne dass diese ausdrücklich festgesetzt wird (vgl. § 13 BauNVO).

Angesichts der verdichtenden Bebauung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 ausgeschöpft. Bei einer Grundstücksgröße von rund 220 qm ergibt sich für die Hauptanlage (Gebäude incl. Terrasse) eine zulässige Grundfläche von 90 qm. Gleichzeitig sichert ein unversiegelter Freiflächenanteil von mind. 40% nicht nur eine hohe Nutzungsqualität im Sinne der Zielgruppen (familienorientiertes Wohnen mit guter Ausstattung an wohnungsnahen Freiflächen), sondern dämpft die sommerliche Aufheizung und verbessert damit das Kleinklima im Siedlungsbereich.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind vor dem Hintergrund der allseitig umgebenden fünfgeschossigen Wohngebäude zu sehen, wobei deren Höhe bewusst nicht übernommen wird. Im gesamten Plangebiet wird stattdessen eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen, womit das Prinzip einer Abstufung zum Siedlungsrand hin weitergeführt wird. Durch den Wechsel zwischen zwei- und dreigeschossigen Gebäuden wird einerseits eine aufgelockerte Anordnung ermöglicht und ein monoton gleichförmiger Eindruck vermieden, wobei die Zweigeschossigkeit als Mindesthöhe andererseits ein zu weites Auseinanderfallen und damit den Eindruck einer ungeordneten Ansammlung verhindert. Neben einer Auflockerung durch unterschiedliche Gebäudegrößen erscheint eine Varianz hinsichtlich der Geschossigkeit auch unter dem Aspekt eines „wachsenden Hauses“ sinnvoll; bei entsprechender Vorrüstung kann das dritte Geschoss von den Bewohnern auch später noch im Sinne einer Ausbaureserve errichtet werden.



Abbildung 4: Visualisierung mögliche Bebauung (Quelle Bauträger)

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als durchgehende Baufenster ausgewiesen. Dabei werden allgemein ein einheitlicher Abstand von 3,0 m zur inneren Erschließungsstraße (Kante Verkehrsfläche) sowie eine Tiefe des Baufelds von 13,5 m zugrunde gelegt.

Die Gebäude sollen als Einzelhäuser in sog. Kettenbauweise, d.h. mit jeweils einseitiger Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze, errichtet werden. Zwischen den Gebäuden verbleiben damit mindestens 3 m breite Fugen, die erdgeschossig durch Nebenanlagen oder Garagen geschlossen werden können. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (mit einseitigem Anbauen an der nördlichen Grundstücksgrenze) festgesetzt.

Abweichend von § 23 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebengebäuden, Garagen sowie überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stark eingeschränkt. Mit besagten Anlagen darf die Baugrenze rückwärtig nur um 2,0 m überschritten werden, ansonsten bleiben diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für sonstige Nebenanlagen, Terrassen sowie für Anlagen, die nach § 6 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind. Mit dieser Festlegung sollen zum Einen die Vorgärten ebenso wie der rückwärtige Gärten grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden, zum Anderen jedoch eine Möglichkeit eröffnet werden, durch eine Verschiebung von Garage/Nebengebäude gegenüber dem Hauptbaukörper die Abschirmung einer gebäudenahen Terrasse zu erreichen.

Örtliche Bauvorschriften

Auch wenn aufgrund der einheitlichen Umsetzung durch einen Bauträger eine einheitliche Gestaltung anfänglich sichergestellt ist, sollen mit Örtlichen Bauvorschriften die Eckpunkte der Gestaltung auch für die weitere zukünftige Entwicklung festgelegt werden. Das gestalterische Bild zielt auf zweigeschossige, durch kubische Gebäude mit einer geringen Dachneigung oder Flachdächern, die durch ein drittes Geschoss erweitert werden können, das durch die Fassadengestaltung (mittels Absatz oder Rücksprung) abgesetzt bleibt.

Grünflächen

Nördlich der Zufahrt im Waldabstand wird die Anlage einer öffentlichen Parkanlage vorgesehen.

5.3 Immissionsschutz

Angesichts der östlich angrenzenden Sportanlage wurde die immissionsrechtliche Situation gutachterlich untersucht (UmweltPlan GmbH, Stralsund 8/2017). Um die von den Sportanlagen ausgehende Geräuschbelastung an den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft zu bewerten, wurde eine Schallimmissionsprognose auf Grundlage der 18. BImSchV durchgeführt. Demnach sind als Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage (6.00 – 22.00 Uhr an Werktagen, 7.00 – 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und in der ungünstigsten Nachtstunde (22.00 bis 6.00 bzw. 22.00 bis 7.00 Uhr) 40 dB(A) anzusetzen. Die Ruhezeiten sind für Werktage von 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr festgesetzt. An Sonn- und Feiertagen lauten sie 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Weiterhin dürfen die Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Daraus leiten sich Richtwerte für Maximalpegel tags von 85/80 dB(A) (Angaben jeweils außerhalb/innerhalb der Ruhezeiten) sowie nachts von 60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete ab.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass durch den regulären Sportbetrieb im Zeitbereich tags wie nachts keine relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu verzeichnen sind.

Durch die Abfahrten der letzter Sportler (von 22.00 bis 23.00 Uhr) werden durch das Türenschlagen der Pkw kurzzeitige Geräuschspitzen verursacht, die die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV von 60 dB(A) geringfügig um 0,3 dB(A) überschreiten. In diesem Fall kann auf das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 BauNVO) abgestellt werden, da der Zeitraum der Überschreitung sehr begrenzt ist und gesunde Wohnverhältnisse mit Einhaltung der Richtwerte von Kern-, Dorf- und Mischgebieten sicher gegeben sind.

Eine für die geplante Wohnnutzung unzumutbare Lärmbelastung entsteht jedoch durch die veraltete Haustechnik (Gebläse) der Sporthalle. Während die Anlage im Südosten durch Austausch der Lager eine Sanierung erfuhr und durch das damit erreichte geringere Emissionsverhalten für die Nachbarschaft unkritisch ist, steht eine solche Sanierung für die Anlage im Südwesten noch aus. Durch die Anlage, die zur Vermeidung einer Auskühlung auch in der Nacht betrieben wird, werden in der Beurteilungszeit Nacht am maßgeblichen Immissionsort 2 die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um bis zu 2,4 dB(A) überschritten. Der erforderliche Lagertausch am Motor ist bis zur Nutzungsaufnahme im Wohngebiet sicherzustellen. Alternativ wären zur Lärminderung eine Isolierung durch Wetterschutzgitter bzw. ein Schließen der Luftöffnung oder die Verkleidung der Lüftungskanäle technisch möglich.

5.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über zwei Wohnwege erschlossen, die im Norden des Baugebiets miteinander verbunden und an die Friedrich-Wolf-Straße angeschlossen werden.

Die neu herzustellenden Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Ein Ausbau der Befestigung soll nur auf der für Wohnwege üblichen Breite von 4,5 m erfolgen.

Auf Grund der erforderlichen Ver- / Entsorgungsanlagen ist jedoch eine größere Straßenraumbreite erforderlich, so dass eine Breite von 6,0 m vorgesehen wird.

Entlang der nördlichen Verbindung wird die Fahrbahnbreite abschnittsweise zugunsten öffentlicher Besucherstellplätze auf eine Fahrbahnbreite von 4,2 m reduziert, so dass ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung stehen (Gesamtbreite Verkehrsfläche 6,5 m).

Um einen sparsamen Ausbau der Verkehrsflächen zu ermöglichen, soll das Plangebiet nicht regulär durch die Entsorgungswirtschaft befahren werden. Der Müll soll daher an der Hermann-Burmeister-Straße zur Abholung bereitgestellt werden, die bereits von den Fahrzeugen der Entsorgungswirtschaft befahren wird.

Im Plangebiet werden 20 Wohngebäude mit vorr. rund 60 Einwohnern entstehen. Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann für die Nutzungen damit zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezahl ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der bis zu 60 Einwohner¹ 222 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/ Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 200 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besuchsverkehr (5%) werden 10 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner (6 Kfz/24h) zu addieren.

¹ 20 Wohneinheiten mit angenommen durchschnittlicher Haushaltgröße in den ersten Jahren von 3,0 Personen

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung der Anteil der nichtmotorisierten Wege mit 40%, der ÖPNV-Anteil mit 10% angesetzt, so dass für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 50% der Wege verbleiben. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich:

Einwohnerverkehr: $200 * 50\% / 1,2 =$	83 Kfz-Fahrten
Besucherverkehr: $10 * 50\% / 1,2 =$	4 Kfz-Fahrten
Wirtschaftsverkehr: $60 * 10\% =$	6 Kfz-Fahrten

Das durch die Bewohner des neuen Wohngebiets verursachte tägliche Gesamtverkehrsaufkommen auf der Friedrich-Wolf-Straße beträgt damit knapp 100 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 15 Kfz/h in der morgendlichen sowie abendlichen Spitzenstunde).

Die privaten Stellplätze für die Wohngebäude sind in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken bereitzustellen. Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. Im Sinne eines kostengünstigen Wohnungsbaus werden die Stellplätze jeweils einseitig neben dem Wohnhaus im Grenzabstand angeordnet werden (Garage oder Carport). Ein weiterer Stellplatz ist auf der jeweilig zugeordneten Gartenfläche an der nördlichen Zufahrtstraße möglich. Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Stadttechnische Erschließung

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

Die Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch die REWA, Regionale Wasser- und Abwasser-mbH übernommen.

Die Trinkwasserversorgung kann über die sich in der Hermann-Burmeister-Straße befindende Trinkwasserleitung erfolgen und wird dann über die innere Erschließungsstraße in das Wohngebiet geführt. Zur stabilen Trinkwasserversorgung ist zweimal an das Trinkwassernetz anzuschließen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Als Anschlusspunkt für die Schmutzwasserleitung soll der öffentliche Abwasserkanal in der Hermann-Burmeister-Straße genutzt werden. Die Entwässerung erfolgt über eine Sammelleitung im geplanten Straßenbereich und wird im freien Gefälle verlegt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung unter der inneren Erschließungsstraße an die in der Hermann-Burmeister-Straße liegende Regenwasserleitung erfolgen. Entwässert werden Gebäudedachflächen und Straßen. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschluss.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt der Benutzungszwang, sofern der Stadt eine Verwertung und/oder eine Versickerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis durch die Wasserbehörde. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dem Baugrundgutachten zu entnehmen. (IBM Geotechnik: Geotechnischer Bericht vom 01.08.2017)

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für Wohngebiete ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich, der aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.

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

Angesichts der nördlich durch das Plangebiet verlaufenden Fernwärmeleitung ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich. Die Entscheidung ist vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit sowie des veranschlagten Energiebedarfs zu treffen.

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

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung 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 und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Das Plangebiet soll von den Fahrzeugen der Entsorgungswirtschaft nicht befahren werden. Stattdessen wird der Müll an der Hermann-Burmeister-Straße zur Abholung bereitgestellt, die bereits von den Fahrzeugen der Entsorgungswirtschaft befahren wird. Am Ende der Stichstraßen werden hierzu gemeinschaftliche Müllbehälterstandplätze vorgesehen. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Glas- und Papiercontainer.

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

5.5 Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung sehen die Anlage von Grünflächen, den Erhalt einzelner Bestandsbäume und neue Einzelbaumpflanzungen vor.

Geschützte Bäume, die außerhalb des voraussichtlichen Bauraums stehen, werden zum Erhalt festgesetzt (Bäume Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 18, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 144, 145, 146, 147). Ausgenommen hiervon bleiben Bäume innerhalb des Leitungstrassen bestehender Versorgungsleitungen (Bäume Nr. 19, 20, 31, 35, 36, 38, 40). Diese Bäume könnten vorhabenbedingt erhalten werden; jedoch ist im Falle einer zukünftig erforderlichen Revisionsmaßnahme an der jeweiligen Leitung eine Fällung zuzulassen.

Die Fläche zwischen Baugebiet und Wald soll als Grünfläche öffentlichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Der Baumbestand des früheren Schulgrundstücks besteht v.a. aus Birken, die strukturell bedingt nur zu einem kleinen Teil erhalten werden können. Der Großteil des Baumbestands wird bei der Erschließung des neuen Baugebiets zu fällen sein. Die Baumverluste werden überschlägig bilanziert; für einen Teil der zu erwartenden Ersatzpflanzungen werden Pflanzstandorte innerhalb des Geltungsbereichs angeboten. Die Pflanzverpflichtung ist als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen.

Entlang der neuen Zufahrt soll zum teilweisen Ausgleich für die erforderlichen Fällungen sowie zur Gliederung der Freifläche eine Baumreihe mit 15 Stück gepflanzt werden. Zu empfehlen sind für Baumpflanzungen z.B. folgende Sorten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Crataegus "Carrierei" (Apfeldorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. Moravica (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere).

Angesichts der geringen Größe der privaten Baugrundstücke wird auf Pflanzgebote für den Bereich des WA verzichtet. Allgemein ist auf das Begrünungsgebot gemäß § 8 (1) LBauO M-V zu verweisen. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen

überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

5.6 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt wird gut 0,74 ha Bruttobauland mit einer zulässigen Grundfläche von 2.241 qm überplant.

Nutzung	Planung	GRZ	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete	5.747 qm	0,4	2.299 qm	3.448 qm
Verkehrsflächen	1.797 qm			1.797 qm
Grünflächen	3.434 qm			
Gesamtgebiet	10.977 qm		2.299 qm	5.245 qm

6. Wald

Aufgrund unterlassener Pflege verwilderte vor allem der nördliche Abschnitt des beräumten, brach liegenden Schulgeländes, so dass durch Sukzession der ältere Baumbestand mit dem angrenzenden Wald verbunden wurde. Der Baumbestand nördlich des Plangebiets wurde 2017 durch die Forstbehörde als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V eingestuft.

In Richtung Süden hat sich die Sukzessionsfläche bis in den Schutzbereich der bestehenden Fernwärmeleitung hinein ausgebreitet. Zum Schutz der Leitung sowie zur Sicherung der Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist die Leitungstrasse dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Im Bereich der Leitungstrasse wird daher die Umwandlung und Rodung von ca. 40 m² Wald erforderlich. Die Umwandlung wird gemäß des forstlichen Bewertungsmodells durch Abbuchung von einem Waldkonto ausgeglichen. Die forstrechtliche Erlaubnis wird im Zuge der Auslegung eingeholt.

Der Waldabstand von 30 m wird mit der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Für Verkehrsflächen wie allgemein für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Gartengeräteschuppen und Stellplätze), sind nach Waldabstandsverordnung M-V Ausnahmen vom Waldabstand zulässig.

7. Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*, auch unter dem Aspekt der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen Kosten sparenden Bauens: Durch die Nachverdichtung können rund 20 Eigenheime stadtnah auf baulich vorgeprägten Flächen entstehen.
- Die *gesunden Wohnbedingungen*: Angesichts der angrenzenden Sportanlagen ist die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu gewährleisten. Das Sportgeschehen findet vor allem in der bestehenden Sporthalle statt; relevant sind daher v.a. der Lärm der haustechnischen Anlagen sowie die dem Sportlärm zuzurechnenden Verkehrsräusche durch Bewegungen auf dem Sportgelände. Bei regulärem Betrieb sind relevanten keine Überschreitungen zur einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte zu erwarten.
- Die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Durch die Lage innerhalb bzw. angrenzend des Siedlungsgebiets wird

der Außenbereich geschont und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt [vgl. § 1a (2) BauGB: Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete]. Lokal entsteht durch Nachverdichtung zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und Erschließung und damit ein Verlust der derzeitigen Biotopausstattung. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung gelten nach § 13b BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

- Die *Belange des Waldes bzw. der Forst*: Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V. Die Waldflächen werden nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen. Der Waldabstand von 30 m wird mit Hauptanlagen (Wohngebäude) eingehalten. Für Nebenanlagen, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen werden in Anlehnung an die Ausnahmetatbestände der WAbstVO unter Berücksichtigung der doppelten Zielsetzung des Waldabstands (Schutz baulicher Nutzungen vor den Gefahren des Waldes sowie Schutz des Waldes und des Waldeigentümers gegenüber Siedlungsnutzungen, u.a. vor erhöhten Verkehrssicherungspflichten) abweichende Festlegungen getroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die am Waldrand bereits bestehende Sporthalle für die Hansestadt als Waldeigentümerin bereits erhöhte Anforderungen zur Verkehrssicherung bestehen.

Die privaten Belange sind zu berücksichtigen. Da im Plangebiet derzeit weder Bebauung besteht noch zulässig ist, betrifft dies vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen des bestehenden Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der im Bereich der Friedrich-Wolf-Straße angesichts der Vorbelastung nur zu einer geringen Zunahme führt. Als planbedingte Folge berührt die Verkehrszunahme bzw. die Zunahme des Verkehrslärms die Immissionsschutzbelange der bisherigen Anwohner.

Bei der Abwägung zwischen den Immissionsschutzbelangen und dem Gebot einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung) sowie dem Bedarf an Flächen für einen innerstädtischen Wohnungsbau ist die Wahrung des Gebietscharakters maßgeblich. Die durch die neuen Anwohner erzeugte Verkehrszunahme erreicht auch verkehrstechnisch unter Beachtung der Vorbelastung keine kritische Größe.

Lärm- und Verkehrsbelästigungen aus Baugeschehen, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Gleiches gilt für temporären Baustellenverkehr. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile. Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung eines Bebauungsplanes ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt (BVerwG, B.v. 12.3.1999 Nr. 4 BN 6.99) – was bei einer kleinen Wohnanlage nicht der Fall ist.

8. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

8.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 2 und 5 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Das Plangebiet ist früherer Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs und grenzt im Westen und Süden an das bestehende Wohngebiet an. Im Nordosten wird der Bereich durch eine bestehende Sporthalle begrenzt.

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

- Baulandpotenziale (früher bereits bebaute Flächen) nicht genutzt werden, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene bzw. nicht baulich vorgeprägte Flächen ausweichen müssten.

Nach § 1a (2) BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Planung wird eine früher für schulische Zwecke genutzte Fläche einer hochwertigen Wohnnutzung zugeführt. Gleichzeitig wird das Wohngebiet Knieper West insgesamt ergänzt und durch das Angebot an neuen Wohnformen sozial gemischt und aufgewertet. Das Angebot von preiswerten Eigenheimen wird die Bedürfnisse spezieller Nutzergruppen (Familien) erfüllen und damit die Sozialstruktur im Quartier verbessern.

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

Von der Planung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⤴ Anlagebedingt wird der Umfang der möglichen Bebauung im Plangebiet zunehmen. Zugelassen werden 5.747 qm Wohngebiet mit zulässigen Grundflächen in einer Größe von 2.299 qm bzw. eine Gesamtversiegelung (einschließlich der Verkehrsflächen) von bis zu 5.245 qm. Im Zuge der Baufeldfreimachung kommt es zu Baumverlusten, darunter auch Fällungen gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume. Angesichts einer Lage angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich sind die Flächen jedoch durch die umliegende Bebauung vorgeprägt.
- ⤴ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Die beabsichtigte Nutzung (20 Einfamilienwohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind. Die Nutzungsintensivierung bleibt mit rund 60 zusätzlichen Einwohnern im Stadtteil gering.
- ⤴ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. allgemein Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen gem. § 39 BNatSchG, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb wirken nur temporär und sind von der Nachbarschaft hinzunehmen.

8.2 Schutzgüter

Boden

Bestand/Bewertung: Gemäß Karte der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Bereich allgemein zwei unterschiedliche Boden-

bildungen vor. Zum einen handelt es sich um lehmige Formungen, die im südwestlichen Plangebiet als grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40% hydro-morph) und im restlichen Plangebiet als grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme ausgeprägt sind. Die Filterleistung dieser Böden wird mit ‚gering‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt als ‚gut‘ wobei eine Gefahr der Anreicherung mit Schadstoffen mit ‚gering - mittel‘ vorliegt. Die letztere Bewertung steht ebenfalls für das ökologische Standortpotential.

Nach der Bodenschätzung stehen in dem für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen lehmiger Sand (IS) an. Aufgrund der früheren baulichen Nutzung ist jedoch von einem inzwischen anthropogen veränderten Bodenaufbau auszugehen. Nach dem Abriss der früheren Schulgebäude ist das Gelände weitestgehend unversiegelt.

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

Angesichts der Vorprägung durch die frühere Bebauung (Schulgelände) sowie die umliegende Bebauung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar.

Minimierung und Vermeidung: Angesichts der vergleichsweise geringen Größe sind keine Minimierungsmaßnahmen zu benennen.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet bleibt mit 2.299 qm deutlich unter der Schwelle des § 13b BauGB. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung dazu bei, die Bautätigkeit in den Bestand zu lenken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und so die erstmalige Inanspruchnahme ungestörter Außenbereichsflächen für eine Siedlungsnutzung zu reduzieren.

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

Klima

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

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

Minimierung und Vermeidung: Zusammen mit den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden die unversiegelten, zu begrünenden Flächen dazu beitragen, klimatische Belastungen wie eine starke Aufheizung der Flächen auch zukünftig zu vermeiden.

Begünstigt durch die Stadtrandlage angrenzend an ein Waldgebiet sowie die allgemeine Nähe zum Strelasund ist das Vorhaben nicht geeignet, das allgemeine Lokalklima spürbar zu verändern.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen

der klimatischen Situation sind aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Voraussetzungen nicht abzusehen.

Wasser

Bestand/Bewertung: Die Küste (Strelasund) ist ca. 1,5 km in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Weitere Gewässer sind nicht zu nennen.

Die Geschüttheit des Grundwassers im Plangebiet wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der südwestlichen Hälfte mit hoch (bedeckt, bindige Deckschichten > 10 m) und in der nordöstlichen Hälfte mit gering (unbedeckt, bindige Deckschichten < 5 m) bewertet. Das Grundwasserdargebot ist potenziell nutzbar, jedoch gibt es hydraulische Einschränkungen, da Fehlbohrungen möglich sind. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben, die jährliche Grundwasserneubildung ist ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses mit 349,4 mm/a hoch.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die zukünftigen Abwässer werden dem öffentlichen Kanalnetz der Stadt Stralsund zugeführt. Das unverschmutzte Regenwasser der geplanten Gebäude wird, soweit der Nachweis erbracht wurde, auf dem Grundstück versickert. Versiegelungen (Stellplätze und ihre Zufahrten) werden wasserdurchlässig gestaltet. Stoffeinträge in den Naturhaushalt bleiben angesichts der weitgehenden Beschränkung der Nutzung aus Wohnen ausgeschlossen.

Zustand nach Durchführung: Die Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage des neuen Baugebiets wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser wird abgeführt. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässige Flächennutzung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen - Bestand/Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potenzielle natürliche Vegetation aus. Das nördlich sowie nordöstlich an das Stadtgebiet angrenzende Gebiet wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert.

Im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete dar. Das Plangebiet ist durch großflächige, unbebaute Rasenflächen geprägt, welche intensiv gepflegt werden. Der Baumbestand setzt sich hauptsächlich aus Birken (*Betula pendula*) sowie mehreren Mehlbeeren (*Sorbus spec.*) und Fichten (*Picea spec.*) zusammen. Die Gehölzinseln bestehen zu einem großen Anteil aus nicht heimischen Ziergehölzen wie Spiere, Sibirischem Hartriegel, Forsythie und Schneebeere.

Nördlich grenzt auf ganzer Länge Wald an das Plangebiet an. Vor Ort zeigt sich jedoch, dass sich der zentral gelegene Gehölzbestand aus Birken, welcher ursprünglich zur Grüngestaltung der ehemaligen Schule gehörte, durch umlaufende Ruderalstaudenfluren und wild aufgewachsenes Gebüsch deutlich vom nördlich gelegenen Wald abgrenzt.

Westlich und südlich grenzt das bestehende Wohngebiet mit Anliegerstraßen und Bewohnerparkplätzen an. Östlich befinden sich eine Sporthalle und ein Sportplatz.

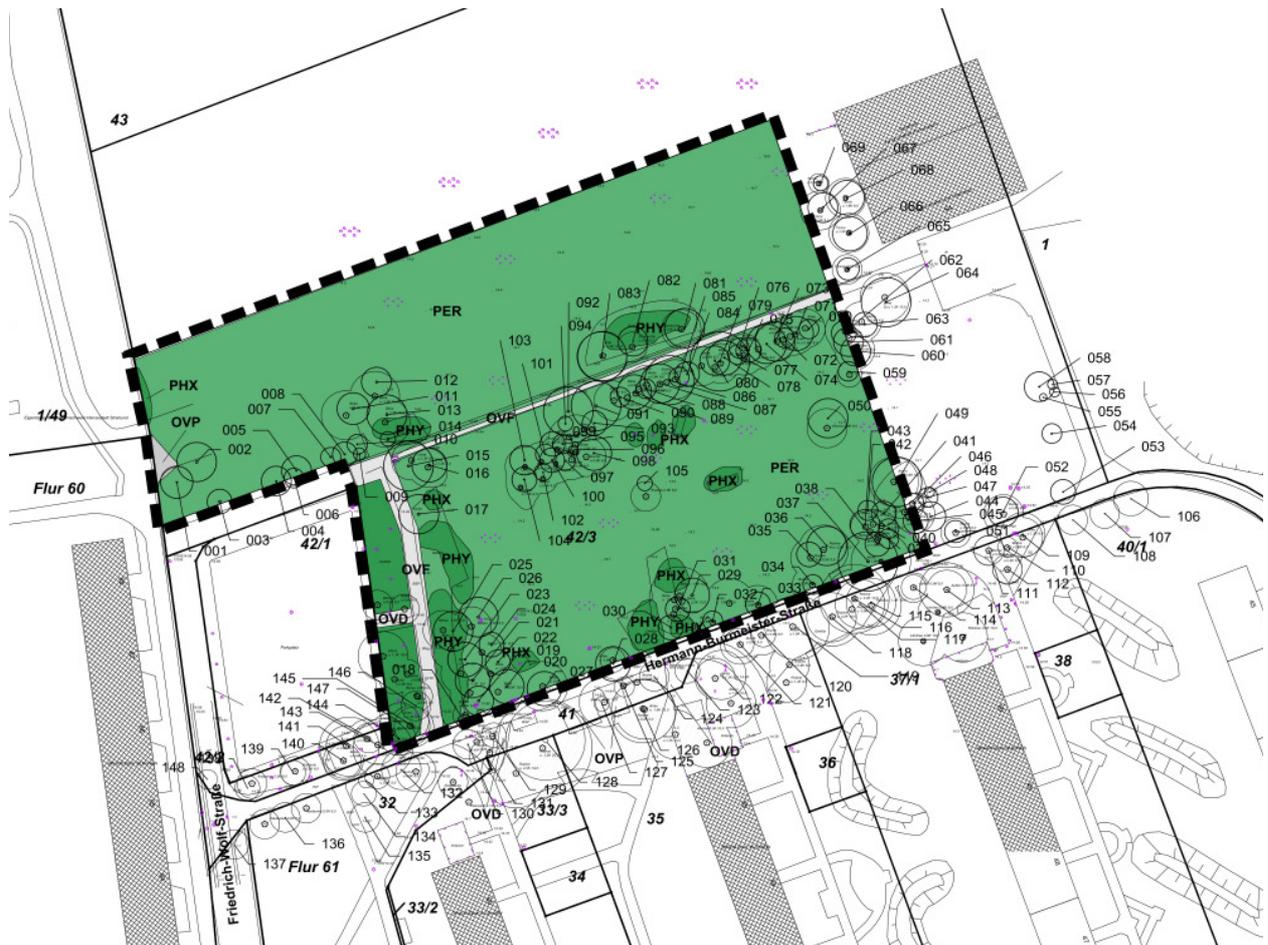


Abbildung 5: Überblick Baumkartierung mit Biotoptypen

Legende Biotoptypen

- PER Artenarmer Zierrasen
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHY Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- OVF Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche

Der aktuelle Baumbestand stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	<i>Betula pendula</i>	99	6,5			
2	<i>Betula pendula</i>	160	8			§
3	<i>Betula pendula</i>	152	5		E	§
4	<i>Taxus baccata</i>	50, 45*, 60*, 30*	6		E	§
5	<i>Acer pseudoplatnus</i>	32, 57, 51	6		E	§
6	<i>Taxus baccata</i>	60*, 50*	4		E	§
7	<i>Taxus baccata</i>	> 100*	4		E	§
8	<i>Taxus baccata</i>	> 100*	5		E	§
9	<i>Taxus baccata</i>	70*	2,5			
10	<i>Picea spec.</i>	76	4			
11	<i>Betula pendula</i>	136	6,5	große Stammwunde, darin stehendes Wasser, Fäule		§

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
12	Betula pendula	120	6			§
13	Betula pendula	145	8			§
14	Betula pendula	130*	3			§
15	Tilia cordata	138	10			§
16	Betula pendula	135	7			§
17	Sorbus spec.	160	8	Zwiesel ab 50cm, starke Fäule im ganzen Stamm, abgängig		§
18	Sorbus spec.	55	3		E	
19	Betula pendula	139	6	Lage in Leitungstrasse		§
20	Betula pendula	143	7	Lage in Leitungstrasse		§
21	Betula pendula	139	7			§
22	Betula pendula	106	5			§
23	Betula pendula	111	7			§
24	Betula pendula	106	5			§
25	Betula pendula	100*	8			§
26	Betula pendula	136	8			§
27	Sorbus spec.	85	7	Lage in Leitungstrasse	E	
28	Sorbus spec.	82	7	Lage in Leitungstrasse , Faulstelle am Stammfuß		
29	Betula pendula	176	7	Lage in Leitungstrasse	E	§
30	Betula pendula	97	5	Lage in Leitungstrasse		
31	Betula pendula	149	5	Lage in Leitungstrasse		§
32	Sorbus spec.	68,5	4	Lage in Leitungstrasse	E	
33	Sorbus spec.	87	5	Lage in Leitungstrasse	E	
34	Sorbus spec.	77	4	Lage in Leitungstrasse		
35	Robinia pseudoacacia	47, 73	5	Lage in Leitungstrasse		§
36	Robinia pseudoacacia	51, 31, 50, 44	8	Lage in Leitungstrasse		§
37	Pinus sylvestris	138	12	Lage in Leitungstrasse	E	§
38	Betula pendula	111	5	Lage in Leitungstrasse		§
39	Betula pendula	61	4	Lage in Leitungstrasse		
40	Betula pendula	135	4	Lage in Leitungstrasse		§
41	Betula pendula	115	5			§
42	Betula pendula	84	4			
43	Betula pendula	115	6			§
44	Betula pendula	134	6			§
45	Betula pendula	102	5			§
46	Betula pendula	112	4			§
47	Betula pendula	83	4			
48	Betula pendula	60*	2			
49	Betula pendula	175	10	Zwiesel ab 70cm, stehendes Wasser in der Vertiefung des Zwiesels, Fäule		§
50	Acer campestre	76	8			
51	Sorbus spec.	72	4,5			

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
59	Acer negundo	43	4			
60	Betula pendula	114	6			§
61	Betula pendula	107	6			§
62	Betula pendula	90	5			§
63	Betula pendula	100*	5			§
64	Betula pendula	111, 74	10	Zwiesel ab 50cm		§
65	Picea spec.	80	4,5			
66	Picea spec.	127	7			§
67	Picea spec.	118	6			§
68	Pseudotsuga menziesii	108	7			§
69	Picea spec.	49	3			
70	Betula pendula	89	4			
71	Betula pendula	66, 80	7			§
72	Betula pendula	87	4			
73	Betula pendula	68	8			
74	Betula pendula	103	8			§
75	Betula pendula	104	5			§
76	Betula pendula	72	4			
77	Betula pendula	101	4			§
78	Betula pendula	71, 58	7			§
79	Betula pendula	76, 98	12			§
80	Betula pendula	93	6			§
81	Sorbus spec.	87	5			
82	Sorbus spec.	60*	6			
83	Tilia cordata	124	10			§
84	Betula pendula	88	5			
85	Fraxinus excelsior	54	4			
86	Betula pendula	116	10			§
87	Betula pendula	83	8			
88	Betula pendula	74	4			
89	Betula pendula	87	7			
90	Fraxinus excelsior	66	4			
91	Betula pendula	130	10			§
92	Betula pendula	151	10			§
93	Betula pendula	87	5			
94	Betula pendula	86	3			
95	Betula pendula	86	4			
96	Betula pendula	35	2			
97	Betula pendula	108	4			§
98	Betula pendula	102	7			§
99	Picea spec.	35, 45	5			
100	Picea spec.	45, 60	5			§
101	Picea spec.	30, 50	4			

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
102	Larix decidua	54	3,5			
103	Larix decidua	111	6			§
104	Larix decidua	95	5			
105	Sorbus spec.	32	3	mind. 50% Vitalitätsverlust		
140	Betula pendula	113	7	basisnaher Stammschaden, Totholz, holzbohrende Insekten, Saftfluss		§
141	Betula pendula	124	12			§
142	Betula pendula	120*	6	Faulstelle an Astausbruch, Tot- holz, spärlicher Wuchs		§
143	Betula pendula	130	12	krummer Schaft		§
144	Betula pendula	113	7		E	§
145	Betula pendula	135*	8		E	§
146	Betula pendula	110*	6		E	§
147	Betula pendula	130*	8		E	§

Kartiert am 12.12.2016, ergänzt am 16.08.2017

- * Stammumfang aufgrund von schwerer Zugänglichkeit geschätzt
 § geschützt gemäß §18 NatSchAG M-V
 E zum Erhalt festgesetzt
 grau unterlegt außerhalb des Geltungsbereich

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist angebunden an bestehende städtische Siedlungsstrukturen auf einer früher baulich genutzten Fläche geplant. Es beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Die Bebauung findet überwiegend in einem Bereich statt, der nur einen allgemeinen floristischen Wert besitzt. Erhaltungsgebote sowie festgesetzte Baumpflanzungen sichern auch zukünftig eine angemessene Durchgrünung des zukünftigen Baugebiets. Baumverluste sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Zustand nach Durchführung: Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ soll das ehemalige Schulgelände einer Wohnnutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von preiswerten weil flächensparsamen Einfamilienhäusern.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Hausgärten gärtnerisch angelegt. Auch zukünftig gilt im Plangebiet die städtische Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund.

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

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

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

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

Die Umweltkarten M-V (LUNG) weisen für das Plangebiet das Vorkommen von Rotmilan (*Milvus milvus*) und Weißstorch (*Ciconia ciconia*) sowie der Schmetterlingsarten Scabiosen-Schreckenfaller (*Euphydryas aurinia*) und Großer Feuerfaller (*Lycaena dispar*) im Messtischblattquadranten 1644-3 nach. Für keine der vier Arten gibt es potenzielle Lebens- oder Teil-lebensräume innerhalb des Plangebiets.

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

Wissen-schaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstruktu-ren vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorha-ben Konflikt-potenzial	Ist die ökologi-sche Funktion der vor dem Eingriff be-troffenen Fort-pflanzungs-oder Ruhestät-te im räumli-chen Zusam-menhang wei-terhin erfüllt	Weitere Be-trachtung er-forderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-handen.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht not-wendig
Canis lupus	Europäi-scher Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse					
Barbastella barbastellus	Mopsfleder-maus				
Eptesicus nilssonii	Nordfleder-maus				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus				
Myotis brandtii	Große Bart-fledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfleder-maus				
Myotis daubentonii	Wasserfle-dermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mysta-cinus	Kleine Bartfleder-maus				
Myotis nattere-ri	Fransenfle-dermaus				
Nyctalus leis-leri	Kleiner Abend-segler				
Nyctalus noc-tula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfle-dermaus				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarb- fledermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanz-		Kein geeigneter	Im Vorfeld aus-		nein, nicht not-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
zen		Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	zuschließen		wendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyano-ides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Februar 2016)

Das Plangebiet weist keine wertgebenden Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann. Auch das Vorkommen von Reptilien ist angesichts Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen.

Das Grundstück selbst ist frei von Gebäuden.

Vögel: Die Bäume im Plangebiet bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln.

Im Verlauf der 2017 durchgeführten Brutvogelkartierung (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“, Rostock 09/2017) wurden insgesamt acht Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. nah angrenzend festgestellt: innerhalb des Gebiets *Aegithalos caudatus* Schwanzmeise, *Carduelis chloris* Grünfink, *Columba palumbus* Ringeltaube, *Corvus cornix* Nebelkrähe, *Parus caeruleus* Blaumeise, *Parus major* Kohlmeise, *Turdus merula* Amsel sowie in Bereich des angrenzenden Waldrandes *Troglodytes troglodytes* Zaunkönig. Von den beobachteten Vogelarten ist keine Art mit einem Gefährdungstatus in den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Wertgebende, gefährdete oder besonders geschützten Brutvogelarten, die einzelartig betrachtet werden müssen, wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes ist insgesamt als sehr artenarm anzusehen. Insbesondere wenn die Stadtrandlage und der nördlich angrenzende Schulwald mit berücksichtigt werden, ist das Auftreten von nur acht Arten bemerkenswert. Diese Tatsache ist vermutlich den Umständen einer regelmäßigen Pflege der Rasenflächen und Gehölze sowie dem Auftreten sehr vieler Katzen im Untersuchungsgebiet geschuldet.

Fledermäuse: Der nahe gelegene Zentralfriedhof gilt mit seinem alten Baumbestand als beliebtes Fledermausquartier. Die umliegende Wohnbebauung sowie vorhandene Gehölze

bieten genügend Nischen und Unterschlüpfе als Tages-, sowie Sommer- aber auch Winterquartier. Die Fläche stellt kein besonderes Jagdrevier für einheimische Fledermausarten dar.

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

Um Brutverluste bzw. die Tötung von Jungvögeln auszuschließen, sind Rodungsarbeiten generell außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).

Zustand nach Durchführung: Die derzeit brachliegende Fläche wird als Teil der umliegenden Siedlungsgebiete entwickelt.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere/Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

Landschaftsbild

Bestand/Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Stralsund in die Vorpommerschen Lehmplatten als Landschaftseinheit der Lehmplatte nördlich der Peene eingeordnet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Aufgrund seiner urbanen Lage ist das Plangebiet hier nicht aufgeführt.

Das Plangebiet liegt randlich des in der Nachkriegszeit gebauten Stadtteils Knieper West. Die Nachbarschaft ist von fünfgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Wichtige Blickbeziehungen oder Sichtschneisen sind nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt weit unterhalb der Höhen der umliegenden Bestandsbebauung. Das neue Baugebiet wird durch mindestens 20 Baumpflanzungen angemessen mit Großgrün strukturiert. Die Brachfläche wird einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Zustand nach Durchführung: Die geplante Bebauung fügt sich in das durch Wohnnutzung geprägte Umfeld entlang der umliegenden Straßenzüge ein. Die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude bleiben weit unterhalb der Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und werden das Stadt- und Landschaftsbild in großräumiger Betrachtung nicht verändern.

Kultur- und Sachgüter

Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden; der Baumbestand im Plangebiet unterliegt z.T. dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V sowie der städtischen Baumschutzsatzung.

einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes

- HST00001 Hecke; strukturreich mit dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke und einer Fläche von 8.034 m²; Entfernung: nordöstlich in ca. 195 m

Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP VP ist die Hansestadt Stralsund Oberzentrum.

in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de

Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung (Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass durch die neue Wohnnutzung im Gebiet keine Nutzungskonflikte entstehen werden.

Der Ausbau der Wohnnutzung stärkt den Stadtteil Knieper West. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot können bestehende Wohnungsbedarfe zeitgemäß erfüllt werden, so dass das Entstehen sozial stabiler Bewohnerstrukturen befördert wird.

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

8.3 Kompensation/Einzelbaumschutz

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

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich nach §§ 18 ff. NatSchAG M-V geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Betroffen von der Fällung sind voraussichtlich folgende nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume:

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation
100-150	(11), 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 41, 43, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 86, 91, 97, 98, 100, 103	25
>150	2, (17), 36, (49), 79, 92	8
Gesamt		33

Angaben in Klammer beziehen sich auf kranke/absterbende Bäume (ohne Ausgleich)

Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die voraussichtlich zu fällenden 29 ausgleichspflichtigen Bäume ist durch die zuständige Behörde festzulegen und als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen. 15 Pflanzstandorte sind entlang der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet vorgesehen. Ergänzende Standorte stehen auf städtischen Flächen im Umfeld zur Verfügung, z.B. entlang des Sportplatzes.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.

Angesichts der Lage innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Stralsund darf gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde ein Vorhaben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt; dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht zu beachten. Dies schließt ein sachgerechtes Verhalten bei zu Tage tretenden Funden wie Meldung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie Sicherung eines unveränderten Zustands ein.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

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

10. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Das ehemalige Schulgelände befand sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und wurde an einen privaten Vorhabenträger zur Bebauung veräußert.

11. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.09.2016
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	03.-21.07.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Offenlage	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Satzungsbeschluss/ Rechtskraft	

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682).

Stralsund, den 08.02.21 *ik* 

AMT FÜR PLANUNG UND BAU DER HANSESTADT STRALSUND,
Abt. Planung und Denkmalpflege