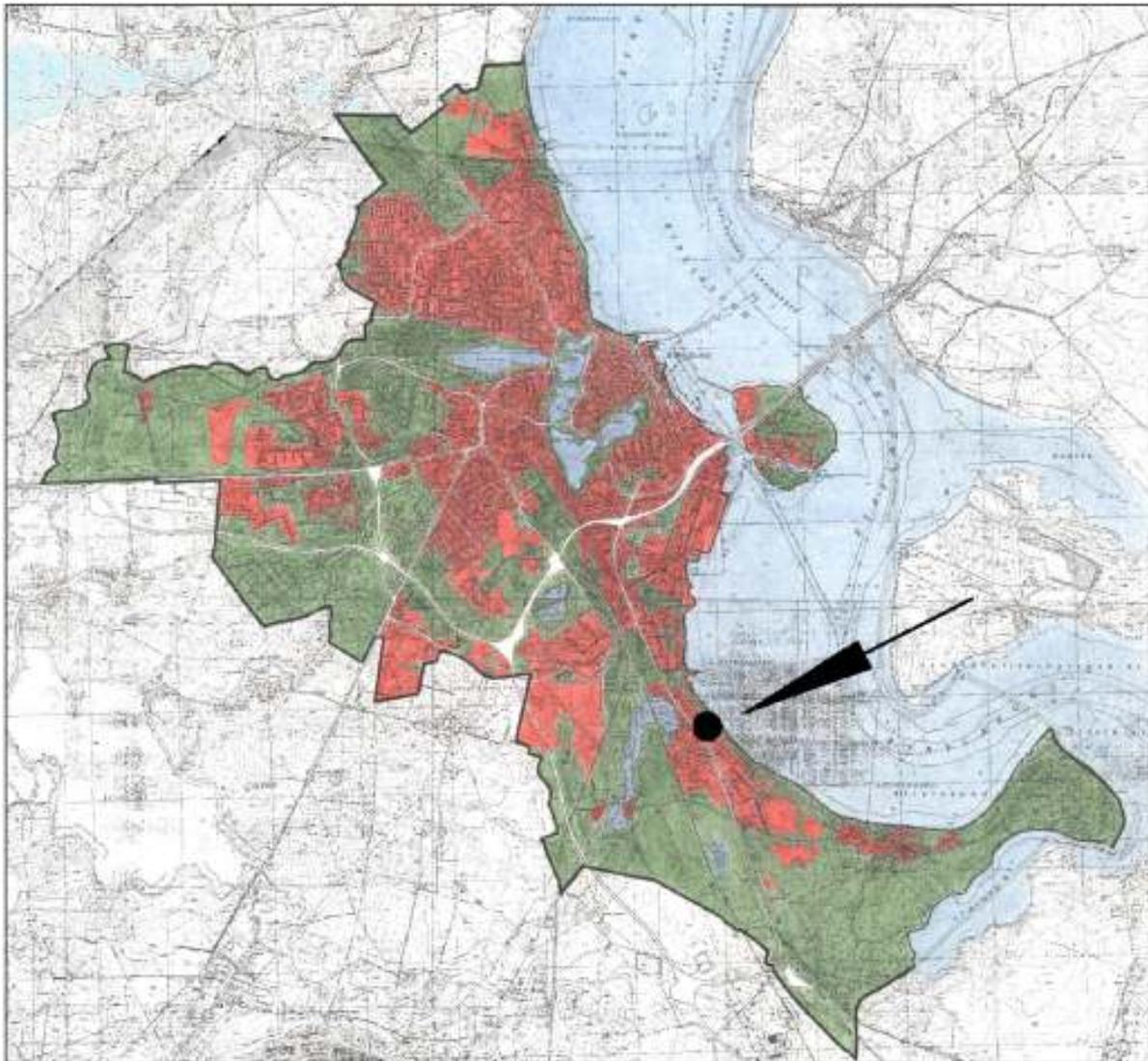


11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND  
FÜR DIE TEILFLÄCHE DER EHEM. BEREITSCHAFTSPOLIZEI AN  
DER GREIFSWALDER CHAUSSEE

## **BEGRÜNDUNG**

STAND: Entwurf - Oktober 2013

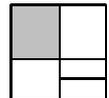


## **HANSESTADT STRALSUND**

DER OBERBÜRGERMEISTER  
BAUAMT  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Erarbeitet von:

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



Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdla  
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: +49 721/37 85 64  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5 Tel: +49 3831/203 496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) / [stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

Umweltprüfung durch:

**UmweltPlan GmbH Stralsund**



Dipl. Ing. Karlheinz Wissel, Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. Frauke Schellhammer, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur  
Dipl. Landschaftsökologe Benjamin Brokate

Tribseer Damm 2  
18437 Stralsund

Tel. +49 38 31/61 08-0  
Fax +49 38 31/61 08-49

[www.umweltplan.de](http://www.umweltplan.de) / [info@umweltplan.de](mailto:info@umweltplan.de)

# Begründung

## Inhalt

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	5
1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Übergeordnete und örtliche Planung	5
3.1 Vorgaben der Raumordnung	5
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes	6
3.3. Inhalt des Landschaftsplans	6
4. Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.1 Die Umgebung des Änderungsgebietes	6
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsgebietes	6
4.3 Erschließung	7
4.4 Immissionen	7
4.5 Soziale Infrastruktur	7
4.6 Natur und Landschaft	8
4.7 Baugrund und Altlasten	8
4.8 Küstenrückgang	9
5. Inhalt der Planung	9
6. Wald	9
7. Immissionsschutz	11
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
9. Flächenbilanz	13
II Umweltbericht	14
1. Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	14
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
2. Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	15
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale	15
2.1.1 Boden	15
2.1.2 Wasser	15
2.1.3 Klima/Luft	15
2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt	16
2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung	17
2.1.6 Mensch	17
2.1.7 Kultur- und Sachgüter	17

---

2.1.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
2.1.9 Wechselwirkungen	18
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen	19
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen der Planung und Aussagen zur Vollständigkeit des Umweltberichtes	20
3. Zusätzliche Angaben	20
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	20
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)	20
4. Zusammenfassung	20

## **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ soll der Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Bereitschaftspolizei an der Greifswalder Chaussee geändert werden.

Ziel der Planung ist die Stärkung des Ortsteils Andershof als innerstädtischer Wohnstandort durch Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brachfläche sowie Beseitigung eines städtebaulichen Missstands. In der Hansestadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Standorten für den Einfamilienhausbau.

Die bisherige Darstellung im Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltungen (Behördenstandort) bzw. als Versorgungsfläche (Wasserwerk) wird durch Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ersetzt. Die Behördennutzung ist seit vielen Jahren aufgegeben und bedarf nicht mehr der Sicherung. Mit dem Verkauf der Fläche durch die öffentliche Hand ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche hinfällig geworden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet, das im Wesentlichen aus der Kaserne der ehemaligen Bereitschaftspolizei besteht, liegt im Stadtteil Andershof an der Greifswalder Chaussee und umfasst eine Fläche von knapp 6,0 ha.

### **3. Übergeordnete und örtliche Planung**

#### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Das erste Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist am 22.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005 gibt es eine neue Rechtsgrundlage, der 2010 mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) entsprochen wurde.

Gemäß RREP VP bilden die Hansestädte Stralsund und Greifswald das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern (3.2.2(1)). Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen (3.2.2(2)).

Gemäß den Aussagen zur Siedlungsstruktur (4.1) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind dabei die Zentralen Orte, die sich funktionsgerecht entwickeln sollen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Stärkung des bestehenden Wohnstandorts Andershof durch die Revitalisierung baulich intensiv vorgenutzten Flächen werden die Vorgaben der Raumordnung eingehalten.

Die positive Landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 02.07.2013 vor.

### 3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den Bereich als Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltungen und anteilig als Versorgungsfläche Wasserwerk aus.

### 3.3. Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan (vgl. Abbildung 1) ist das Änderungsgebiet als Baufläche übernommen. Die boddenseitig angrenzenden Freiflächen im Küstenschutzstreifen sind als Flächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung ausgewiesen, der geplante küstenbegleitende Rad- und Fußweg ist als wichtige Verbindung berücksichtigt.



## **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

### 4.1 Die Umgebung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt zwischen Greifswalder Chaussee und dem Ufer des Strelasunds.

Die umliegende Bebauung in Andershof ist heterogen und besteht sowohl aus größeren Wohn- und Bürohäusern als auch aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Nordwestlich schließen sich Wasserwerk, öffentliche Verwaltung (Wasser- und Schifffahrtsamt) und ein kleines neues Wohngebiet an. Südöstlich befinden sich weitere Behördenstandorte (Straßenbauamt, Eichamt) sowie daran anschließend Siedlungsbauten (Wohngebiet am Bodenweg).

**Abbildung 1 Ausschnitt Landschaftsplan (ohne Maßstab)**

Im Flächennutzungsplan sind für die Umgebung des Plangebiets mit Ausnahme der Behördenstandorte, die als Gemeinbedarfsflächen erscheinen, vor allem Wohnbauflächen und angrenzend an die Greifswalder Chaussee auch gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das Wasserwerk ist als Versorgungsfläche vermerkt.

Im Osten grenzt das Änderungsgebiet an den Uferbereich entlang des Strelasunds, der angesichts der über die Jahre entstandenen Gehölzkulisse als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist. Der derzeit noch unzugängliche Uferbereich wird mit dem derzeit in der Realisierung befindlichen Bau des küstenbegleitenden Fuß- und Radwegs als Teil des Ostseeküstenradwegs für die Öffentlichkeit geöffnet. Der Uferbereich wird damit eine wichtige Funktion sowohl für die innere Vernetzung der derzeit noch weitgehend isolierten Wohnstandorte in Andershof als auch für die Anbindung des Stadtteils Andershof an das Stadtzentrum bekommen.

### 4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsgebietes

Seit der Nutzungsaufgabe liegt das früher als Kaserne der Bereitschaftspolizei genutzte Gelände brach. Im Norden des Änderungsgebiets befindet sich auf einer Fläche von ca. 0,44 ha ein Jungaufwuchs auf Ablagerungsflächen (v.a. Bauschutt), der als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist.

In Vorbereitung der zukünftigen Entwicklung des Standorts wurden ab März 2013 erste umfangreiche Abrissarbeiten vorgenommen. Insgesamt stellt sich der Bereich im derzeitigen Zustand als gravierender städtebaulicher Missstand dar.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Stralsund“, Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH. Auswirkungen der Planung auf die Erlaubnis sind nicht erkennbar.

Angesichts einer Höhenlage von über 10,0 m HN besteht für das Änderungsgebiet keine Überflutungsfahrer. Das Bemessungshochwasser (BHW) für den entsprechenden Küstenabschnitt wird im Regelwerk Küstenschutz M-V mit 2,6 NHN angegeben.

#### 4.3 Erschließung

Das Änderungsgebiet liegt an der Greifswalder Chaussee (L 222) und wird über zwei Zufahrten von der Greifswalder Chaussee aus erschlossen. Im Süden reicht der Boddenweg bis an das Gebiet heran.

Mit dem Bau des Ostseeküstenradwegs erhält das Gelände einen guten Anschluss an das örtliche und überörtliche Fahrradwegenetz. Auch entlang der Greifswalder Chaussee besteht ein straßenbegleitender Radweg.

Auf der Greifswalder Chaussee besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz (Linie 3), die Haltestelle Wasserwerk liegt rund 130 m stadteinwärts, die Haltestelle Boddenweg rund 200 m stadtauswärts.

Das Änderungsgebiet ist dank seiner Lage im Siedlungsgebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Gebiet wird eine vollständige Neuererschließung unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte notwendig.

#### 4.4 Immissionen

Angesichts der Lage an der mit rund 12.500 Kfz/24h (DTV) befahrenen Greifswalder Chaussee ist das Änderungsgebiet stark von Verkehrslärm beeinträchtigt. Eine weitere nicht zu vernachlässigende Emissionsquelle ist der Schienenverkehrslärm mit Immissionspegeln von bis zu 44 dB(A) ‚tags‘ und bis zu 43,3 dB(A) nachts, der von der im Abstand von ca. 400 m westlich des B- Plangebietes und in Richtung NW – SO verlaufenden Schienentrasse Stralsund – Greifswald verursacht wird.

#### 4.5 Soziale Infrastruktur

Die Nahversorgung im Stadtteil Andershof wird dominiert durch das Stadtteilzentrum Süd zwischen Greifswalder Chaussee und Gustower Weg in einer Entfernung von rund 1 km.

Als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besteht fußläufig erreichbar die Grundschule Andershof am Wamper Weg mit Schulhort (ca. 200 m nordwestlich) sowie die Kindertagesstätte „Am Bodden“ mit den Standorten Am Bodden (ca. 200 m südöstlich) und Greifswalder Chaussee (in der Grundschule) mit derzeit 18 Krippenplätzen, 63 Kindergartenplätzen und 88 Hortplätzen. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet „Süd“ ca. 30 Plätze für unter 3-jährige Kinder bei Kindertagespflegepersonen. Die Versorgung mit Betreuungsplätzen ist in den Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet möglich.

Im Schulbereich Süd gibt es die öffentliche Grundschule Andershof und im angrenzenden Schulbereich Franken die öffentliche Grundschule „Gerhart Hauptmann“ und das öffentliche Schulzentrum am Sund mit einem regionalen und gymnasialen Schulteil. Weiterhin befindet sich dort die private evangelische Jona-Schule (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe + Grundschule). Die Grundschule Andershof hat freie Aufnahmekapazitäten, die Grundschule „Gerhart Hauptmann“ dagegen ist gegenwärtig und auch zukünftig sehr gut ausgelastet. Auch das Schulzentrum ist sehr gut ausgelastet. Grundsätzlich kann der Besuch der nächstgelegenen Schule nicht beansprucht bzw. garantiert werden, jedoch kann die Beschulung der zu erwartenden Kinder innerhalb des Stadtgebiets gesichert werden.

#### 4.6 Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet ist in großen Abschnitten baulich geprägt. Zudem wurde die Topographie abschnittsweise durch umfangreiche Erdbewegungen mit Abgrabungen bzw. Aufschüttungen mit jeweils mehreren Metern Mächtigkeit überformt.

Während der ursprüngliche Gehölzbestand nutzungstypisch vor allem aus Pappeln und Nadelbäumen bestand, konnte sich in den Jahren seit der Nutzungsaufgabe vor allem entlang der Greifswalder Chaussee sowie nördlich der früheren Garagen eine Spontanvegetation mit vorwiegend Ahorn und Esche entwickeln. Angesichts der Größe von 0,45 ha stellt sich der Gehölzbestand nördlich der Garagen als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V dar.

In den Gebäuden befinden sich zudem Lebensstätten geschützter Tierarten. Dabei handelt es sich vor allem um gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse und Schwalben.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem größerem Abstand zum Plangebiet (>300 m). Bei der Ausweisung des EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* wurde der Uferbereich Andershof angesichts der angrenzenden Siedlungsflächen ausgespart.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sowie des 200 m Schutzstreifens (Küstenbereich) nach § 89 LWaG M-V. Bereits die bisherige Darstellung der Gemeinbedarfsfläche, die sich an der früheren, durch Bebauung manifestierten Grundstücksnutzung orientierte, ragte ca. 50 bis 60 m in den Küsten- und Gewässerschutzstreifen hinein.

Das Plangebiet liegt nahezu gänzlich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets *Andershof MV\_WSG\_1744\_01* gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

#### 4.7 Baugrund und Altlasten

##### *Altlasten*

Das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei ist als Altlastenstandort bekannt. Im Zuge erweiterter Bodenuntersuchungen ((HGN Hydrogeologie GmbH, 2003) wurden vor allem im Bereich der Werkstatt und der Kfz-Abstellflächen sowie im Bereich des Heizhauses schädliche Bodenverunreinigungen bestätigt. Bei den Absetzbecken des Heizhauses wurden relativ hohe Sulfat- und Bor-Gehalten analysiert.

Darüber hinaus bestehen im Gelände Bauschuttablagerungen, die als Altlastenverdachtsflächen einzuschätzen sind.

Auch die bestehenden Gebäude enthalten zahlreiche Gefahrstoffe (vor allem diverse asbesthaltige Baustoffe), die im Falle des Abrisses berücksichtigt und fachgerecht entsorgt werden müssen.

##### *Kampfmittelbelastung*

Nach Information des Landesamtes für Katastrophenschutz ist das Gelände als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund - Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition. Die Fläche ist in die Kategorie 2 eingestuft, d.h. es besteht weiterer Erkundungsbedarf.

#### 4.8 Küstenrückgang

Der Bereich grenzt im Nordosten an das Andershofer Hochufer. Gemäß § 89 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V Nr. 28 S.669) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765) sind Vorhaben an Steilufern zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabensträgers zur Verhinderung des Steilufer-rückgangs eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steilufer-rückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift zur „einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 des LWaG“ vom 23.03.2010 (VV M-V Gl.Nr.753-17) ist bei Gebäuden, die für einen Nutzungszeitraum von 100 Jahren zu konzipieren sind, ein Abstand zur Kliffkante von mindestens 25 m einzuhalten. Der geforderte Abstand von 25 m wird bereits mit der dargestellten Wohnbaufläche eingehalten. Der Abstand der geplanten Bebauung wird angesichts der in Wohngebieten zu berücksichtigenden Gärten bei rund 35 bis 40 m liegen.

Gegen Ende des Nutzungszeitraumes von 100 Jahren ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich die Kliffkante infolge Küstenrückgangs den seeseitigen baulichen Anlagen genähert haben wird. Die Gefährdungslinie (entspricht der Summe aus Küstenrückgangswert KRS und Kliffhöhe KH) liegt 15 m landwärts der jeweiligen Kliffkante.

### **5. Inhalt der Planung**

Auf der knapp 6,0 ha großen Fläche soll zur Stärkung des Wohnstandorts Andershof ein attraktives, gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen. In Fortführung der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte der angrenzenden Siedlungsbe-reiche werden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen. Die genaue Ab-grenzung zwischen den Baugebieten ist parzellenscharf in der anschließenden Bebauungs-planung festzulegen.

Der küstennahe, als Wohnbaufläche dargestellte Bereich soll als ruhiges Wohngebiet mit einem hohen Anteil Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Auf knapp 3,9 ha Brut-tobauland (entspricht rund 2,5 ha Baugrundstücke) können nach den vorliegenden städte-baulichen Entwürfen rund 20 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie rund 120 bis 140 Wohnungen im Geschosswohnbauten entstehen.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich entlang der Greifswalder Chaussee soll die Ansiedlung von gesundheitsorientierten Nutzungen (z.B. Ärztehaus), Läden und Dienstleistungen (Büronutzungen) in Mischung mit Wohngebäuden ermöglichen. Auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bestehen hier gute Standortbedingungen. Die vorge-sehene Mischnutzung stützt sich auf die besondere Erschließungsqualität (hierzu gehören gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit) sowie die bereits bestehenden größeren Baukörper der früheren Kasernennutzung.

Der küstennahe Bereich, der im Flächennutzungsplan bisher in die dargestellte Gemeinbe-darfsfläche einbezogen war, wird im Zuge der Änderung der angrenzenden uferbegleitenden Grünfläche zugeschlagen, so dass im südlichen Bereich eine Verbreiterung um ca. 40 bis 50 m, im nördlichen um rund 10 m erfolgt. Die Uferzone mit dem Ostseeküstenradweg soll langfristig der Öffentlichkeit für Erholungszwecke zur Verfügung stehen. Die bestehenden Gehölz- bzw. Waldflächen bleiben größtenteils erhalten (s.u.).

### **6. Wald**

Angesichts der teilweise fortgeschrittenen Sukzession sind seit der Aufstellung des Flächen-nutzungsplans im Änderungsbereich bzw. direkt angrenzend Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V entstanden, die bisher nicht als solche dargestellt sind. Wald soll nach § 1a(2)

BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bei geplanten Waldumwandlungen eine Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG M-V erforderlich.

Bei den Waldflächen handelt es sich um folgende Bereiche:

*Wald nördlich der ehem. Garagen (Flst 19/36)*

Bei der Waldfläche handelt es sich vorwiegend um Jungaufwuchs auf Ablagerungsflächen (v.a. Bauschutt mit Verdacht auf schädliche Bodenbelastung) bzw. auf langjährig untergenutzten Flächen. Der Gehölzbestand stellt ein frühes Sukzessionsstadium aus verschiedenen Pionierbaumarten dar. Durch den Bau des Ostseeküstenradwegs wurde die Gehölzfläche vom hochwertigen Altbaumbestand im Uferbereich abgetrennt; sie ist jedoch angesichts einer Größe von 0,45 ha weiterhin als Wald anzusprechen. Der Gehölzbestand weist keine Übereinstimmung mit der potentiell natürlichen Vegetation (Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte) auf und liegt nicht in gesetzlich geschützten Biotopen oder in Schutzgebieten. Es handelt sich nicht um einen alten Waldstandort, der erstmalig einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, sondern um eine langjährig durch Militär und Bereitschaftspolizei genutzte Fläche mit erheblicher baulicher Vorprägung.

Der Umwandlung der Waldfläche wurde seitens des Forstamts zugestimmt, da eine Waldschonende Alternativplanung kaum zu realisieren wäre und ein starkes öffentliches Interesse an der Planung besteht. Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Fläche, die dreiseitig in den Siedlungsbereich Andershof eingebunden ist. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling) ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsflächen zu reduzieren. Mit der Entwicklung werden städtebauliche Missstände beseitigt (Beseitigung von Brachflächen / Gefahrenquellen durch Abriss von Ruinen, Sanierung von Altlastenflächen). Die Fläche der ehemals geschlossenen militärischen Anlage kann damit für die Öffentlichkeit geöffnet und damit in die angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Andershof eingebunden werden. Es entsteht ein durchgängiger kompakter Siedlungsbereich, was dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB entspricht und eine wirtschaftliche Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (z.B. ÖPNV, öffentliche Ver- / Entsorgungsnetze).

Die Entwicklung des Standorts der ehem. Bereitschaftspolizei für hochwertigen Wohnungsbau kann - unterstützt durch den parallelen Bau des Ostseeküstenradwegs – die Qualität im gesamten Bereich Andershof verbessern und damit der Entwicklung auch angrenzender Bereiche Impulse verleihen.

Alternative Flächen für eine Wohngebietsentwicklung bestehen nicht.

Zum Einen sind die für eine Wohnnutzung geeigneten Innenentwicklungspotenziale in der Hansestadt begrenzt, nachdem in den letzten Jahren bereits mehrere größere Innenentwicklungen erfolgreich abgeschlossen werden konnten (z.B. Roggmansche Gärten, frühere Zuckerfabrik, ehem. Robotrongelände). Die möglichen zukünftigen Standangebote für Wohnen wurden Ende 2010 durch die Hansestadt, Abt. Planung und Denkmalpflege ermittelt. Neben dem Plangebiet konnten sieben weitere Standorte für Innenentwicklung (Flächenrecycling, Nachverdichtung) identifiziert werden. Für zwei der Standorte laufen derzeit ebenfalls Bauleitplanverfahren (Sportplatz Andershof und ehem. Gärtnerengelände Andershof). Die verbleibenden Standorte bestehen aus zwei kleinteiligen Umnutzungen im Bereich Knieper West (ehem. Heizhaus und Schule), aus zwei kleineren Nachverdichtungen (Blockrandschließung, rückwärtige Bebauung) sowie aus einem kleineren Bereich am nördlichen Sundufer. Die alternativen Flächen sind nicht in der Lage, den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Die ebenfalls unter-

suchte Ergänzung der Tribseer Siedlung beansprucht eine baulich nicht vorgeprägte Fläche und stellt damit keine Innenentwicklung dar.

Zum Anderen blieben die gravierenden städtebaulichen Missstände (Brache, Altlastenbelastung) ohne eine Entwicklung dauerhaft bestehen. Auch wenn die Waldfläche mit rund 0,45 ha im Verhältnis zur Gesamtmaßnahme nicht besonders groß ausfällt, umfasst der durch den nachzuweisenden Waldabstand belegte Bereich einen großen Teil des Plangebiets, so dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtentwicklung nicht mehr gegeben wäre.

#### *Wald im angrenzenden Uferbereich (Flst. 24/9)*

Auch im Osten angrenzend an das Änderungsgebiet sind in den letzten Jahren zusätzlich Waldflächen entstanden. Dabei teilt die Trasse des Ostseeküstenradwegs den Wald und grenzt die vorwiegend jüngeren, auf vormaligen Militärfeldern durch Sukzession entstandenen Bestände vom hochwertigen Altbestand entlang des Steilufers ab.

Der Wald soll zukünftig durch die seeseitige Kante des Ostseeküstenradwegs begrenzt werden, die landseitigen Flächen (0,49 ha) werden als Grünflächen entwickelt, wobei nicht zuletzt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Im Sinne der in diesem Bereich bekannten Reptilienvorkommen (gem. Kartierung Blindschleiche, Waldeidechse, ggf. Zauneidechse) ist ein Offenhalten von Teilflächen notwendig; eine weitere Bepflanzung / Sukzession würde zum allmählichen Verlust dieser Lebensräume führen. Auch die in diesem Bereich bestehenden Bunker / Fledermausquartiere sind langfristig zu sichern.

Die bestehende Bestockung soll dabei im Wesentlichen erhalten werden. Im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind jedoch durch Schaffung von freien Bereichen die bestockten Flächen auf Größen von unter 2000 qm zu halten, so dass rechtlich die Wandei-genschaft im Sinne des § 2 LWaldG M-V aufgehoben wird. Die betroffenen Waldflächen liegen auf städtischen Grundstücken (Flst. 24/9, 22/3, 21/6) und werden langfristig als öffentliche Grünfläche zur Verfügung stehen.

Der im Zuge der Planung entstehende Waldverlust beträgt insgesamt ca. 1,0 ha. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgleichsfaktoren für die verschiedenen Teilflächen (voraus-sichtlich 1:3 für Rodung; 1:1 für Umwandlung bei Gehölzerhalt) ist eine Erstaufforstung in Größe von rund 1,9 ha zu leisten. Der Bedarf an Aufforstungsflächen wird durch eine Inanspruchnahme des Waldkontos Prosnitz gedeckt. Insgesamt werden dem vorliegenden Vorhaben voraussichtlich 2,1 ha Waldflächen des Waldkontos zugeordnet. Das Waldkonto Prosnitz befindet sich wie das Plangebiet im 300 m Küstenstreifen des Strelasunds und ist damit in besonderer Weise für die Deckung des Kompensationsbedarfs hinsichtlich der Waldflächen geeignet.

## **7. Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch die stark befahrene Greifswalder Chaussee und die dadurch hervorgerufene starke Immissionsbelastungen aufweist.

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten als Orientierungswerte

- für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)
- für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene

Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen, jedoch innerhalb des bebauten Stadtgebiets nicht immer zu gewährleisten.

Die Immissionsbelastung wird durch die räumliche Verteilung der vorgesehenen Nutzungen berücksichtigt. Während das stärker ruhebedürftigere Wohnen schwerpunktmäßig im straßenfernen Bereich entlang des Ufers angeordnet wird, werden für den straßennahen Bereich gemischte Nutzungen vorgesehen, die schon nutzungsbedingt durch eine gewisse Unruhe gekennzeichnet sind und eine höhere Störungstoleranz voraussetzen.

Zur Abschätzung der Betroffenheit der geplanten Nutzungen sowie zur Festlegung notwendiger Maßnahmen im anschließenden Bebauungsplanverfahren wurde durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, Rostock eine Schallimmissionsprognose erstellt.

- Die Hauptbelastung mit Verkehrslärm liegt im Bereich entlang der Greifswalder Chaussee; unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Abstands zur Straße (Leitungstrassen) ist hier mit Beurteilungspegeln von ‚tags‘ bis zu 62 dB(A) und ‚nachts‘ bis zu 53 dB(A) zu rechnen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete von 64 dB(A) für ‚tags‘ und 54 dB(A) für ‚nachts‘ werden unterschritten.
- Die Lärmbelastung in den als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen liegt ‚tags‘ weitgehend unter dem Orientierungswert von 55 dB(A). Während der Beurteilungszeit ‚nachts‘ wird nur an exponiert liegenden Immissionsorten (angrenzend an das Wasserwerk) der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu zwei dB(A) überschritten, wobei die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von 59 dB(A) für ‚tags‘ und 49 dB(A) für ‚nachts‘ deutlich unterschritten werden.

Angesichts partieller Überschreitungen der Werte der DIN 18005 sind in der anschließenden Bebauungsplanung Maßnahmen zum Immissionsschutz (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109) vorzusehen. Ein aktiver Schallschutz (z.B. durch Schallschutzwände) scheidet angesichts der Lage des Plangebiets im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) sowie der Mehrgeschossigkeit der geplanten Bebauung aus. Auch aktive Minimierungsmaßnahmen (z. B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Funktion der Greifswalder Chaussee als Haupterschließungsstraße kaum vorstellbar.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### *Altlasten*

Die bekannten Altlastenflächen werden in der Planzeichnung gemäß § 5 (3) BauGB durch Symbol gekennzeichnet.

### *150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Der 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V wird in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt. Angesichts der im Planbereich bestehenden baulichen Anlagen sowie in Fortsetzung der nördlich wie südlich anschließenden Bebauung sieht die Planung einen reduzierten Bereich vor. Eine Ausnahme ist mit Erreichen der beschlussfähigen Satzungsfassung des Bebauungsplans zu beantragen und Voraussetzung für das Inkraft-Treten der Planung.

### *Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof*

Das Plangebiet liegt größtenteils in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof. Die Fahrbahnen und Gehwege sind im Winter nicht zu laugen oder mit Salz zu behandeln. Erdaufschlüsse sind unzulässig.

### *Kampfmittelfunde*

Angesichts der früheren militärischen Nutzung ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen ist der Munitionsbergungsdienst zu beteiligen.

### *Bodendenkmale*

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht gegenüber auftretenden Funden zu beachten.

### *Wasserstraße Strelasund*

Bei der Bebauung des Wohngebiets ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen, um Konflikte auszuschließen.

## **9. Flächenbilanz**

Die bisherige Darstellung von Gemeinbedarfsflächen (5,4 ha) und Versorgungsflächen (0,5 ha) wird geändert in:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Größe (ha)</b>
Wohnbauflächen	3,9 ha
Gemischte Bauflächen	1,1 ha
Grünflächen	0,9 ha
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>5,9 ha</b>

## II Umweltbericht

### 1. Einleitung

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Andershof an der Greifswalder Chaussee zwischen dem Wasser- und Schifffahrtsamt im Norden und dem Straßenbauamt im Süden. Es umfasst das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Vorbereitung einer Entwicklung des Geländes für eine hochwertige Wohn- und Geschäftsnutzung. Geplant sind:

- Wohngebäude als Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- betreutes Wohnen sowie barrierefreie Wohneinheiten als Neubau sowie im Bestand,
- Gewerbeeinheiten und Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden an der Greifswalder Chaussee.

Zur Flächenbilanz siehe die Angaben unter Punkt 8 im ersten Teil der Begründung.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die Planung von Bedeutung sind. Außerdem wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden.

Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung in Flächennutzungsplanung
<i>Ziele der Fachgesetze</i>	
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhaben der Innenentwicklung (Flächenrecycling), Nutzung des baulich vorbelasteten Standorts</li> <li>• Schonung von nicht baulich vorbelasteten Flächen im Außenbereich</li> </ul>
Erhalt von Waldflächen, Nutzung von Wald nur im unbedingt erforderlichen Umfang bei Ausgleich der Waldbilanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachweis einer adäquaten Ersatzaufforstung im Uferbereich des Strelasunds</li> </ul>
Schutz und Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach der Immissionsschutzgesetzgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung unter Beachtung geltender Grenz- und Orientierungswerte</li> </ul>
<i>Zielvorgaben aus Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Zielstellungen für das Siedlungswesen)</i>	
Bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven unter Erhalt innerörtlicher Freiräume und Grünzäsuren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung des vorbelasteten Standorts der ehemaligen Bereitschaftspolizei für die Entwicklung von neuem Bauland</li> <li>• Erweiterung des uferbegleitenden Grünstreifens</li> </ul>

Allgemein reduziert die Stärkung innerstädtischen Wohnens das Verkehrsaufkommen (Stadt der kurzen Wege) und verbessert die Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Nutzung von ÖPNV oder Fahrrad). Die Planung entspricht damit den kommunalen Zielen zum Klima-

schutz (Reduzierung CO<sub>2</sub>-Ausstoß). Auch die Verbreiterung der grünen Uferzone durch Zurücknahme von Siedlungsflächen ist ein Betrag zum Klimaschutz.

## **2. Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen**

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

#### *2.1.1 Boden*

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Bereich der Hansestadt Stralsund sind in der Weichseleiszeit entstanden. Es handelt sich vorwiegend um Geschiebemergel, der sich aus lehmigem Sand sowie Lehm über schwer durchlässigem Lehm/Mergel zusammensetzt.

Die Böden des Änderungsgebietes sind durch Bebauungen, Flächenversiegelungen und Abgrabungen stark anthropogen überformt. Die Bodenverhältnisse sind damit nur von allgemeiner Bedeutung.

Das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei ist als kampfmittelbelasteter Bereich und als Altlastenstandort bekannt. Im Zuge erweiterter Bodenuntersuchungen (HGN Hydrogeologie GmbH, 2003) wurden vor allem im Bereich der Werkstatt und der Kfz-Abstellflächen sowie im Bereich des Heizhauses schädliche Bodenverunreinigungen bestätigt. Bei den Absetzbecken des Heizhauses wurden relativ hohe Sulfat- und Bor-Gehalte analysiert.

Darüber hinaus bestehen im Gelände Bauschuttablagerungen, die ebenfalls als Altlastenverdachtsflächen einzuschätzen sind.

#### *2.1.2 Wasser*

##### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Nordosten grenzt der Strelasund in einem Abstand von ca. 40 m zum Änderungsgebiet an.

##### *Grundwasser*

Das Änderungsgebiet weist gemäß landesweiter Analyse der Landschaftspotentiale sowie der HK50 keine Grundwasserführung auf. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale wurde das Grundwasser als gering bis mittel bewertet (keine Grundwasserführung).

Gemäß LINFOS-Daten des LUNG (div. Jahre) befindet sich das Änderungsgebiet im Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Andershof (Nr.: MV\_WSG\_1744\_01; LK Vorpommern-Rügen; Beschluss-Nr.: 132-23/77, Beschluss- Datum: 20.09.1977). Die erforderliche geordnete Abwassersammlung- und -behandlung ist durch die öffentlichen Netze sichergestellt.

#### *2.1.3 Klima/Luft*

Das Änderungsgebiet liegt regionalklimatisch im Bereich des „Nordostmecklenburgischen-Vorpommerschen Tieflandsklima“. Kennzeichnend hierfür sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, Windstärke und ausgeglichene Temperaturen.

Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkung der nahe gelegenen Ostsee wird den im Gebiet vorhandenen klimatisch wirksamen Strukturen (Gehölzbestand) nur eine allgemeine Bedeutung für die örtlichen lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse beigemessen. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Nennenswerte Belastungsquellen für die Luftgüte sind nicht vorhanden.

#### 2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

##### *Pflanzen/Biotope*

Die bestehenden Biotopstrukturen im Änderungsgebiet sind sehr stark vom Wirken des Menschen beeinflusst (Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)). Sie weichen in ihrer floristischen Ausprägung erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.

Das Änderungsgebiet ist überwiegend durch große und zum Teil mehrgeschossige Gebäude und Versiegelungsflächen geprägt.

Die nicht versiegelten Flächen werden überwiegend durch typische Arten der ruderalen Kriechrasen eingenommen. In den Ruderalfluren sind viele Altlasten vorzufinden, u. a. Asbest-Platten und Müllablagerungen. Weiterhin breiten sich flächendeckend Gehölze im Zuge der Sukzession aus. Der Jungaufwuchs auf den Ablagerungsflächen nördlich der ehem. Garagen stellt sich angesichts einer Größe von 0,45 ha als Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV dar.

Nach Begehungen vor Ort und Recherche der landesweiten Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope (LUNG 2009) sind im Änderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nachzuweisen.

##### *Tiere*

Der Bestand an Fledermäusen, gebäudebesiedelnden Vogelarten und Reptilien im B-Plangebiet wurde 2010/11 durch Kartierungen erfasst (s. Artenschutzfachbeitrag Pro Chiroptera 2012). Für die Ermittlung des Vorkommens von gehölz- und offenlandbrütenden Vogelarten wurde eine Potentialanalyse erstellt.

##### Fledermäuse

Im Rahmen der Kartierung der Fledermäuse wurden Sommer, Zwischen- und Winterquartieren erfasst. Insgesamt konnten oberirdisch 43 Quartiere/Quartierbereiche der Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie > 10 Quartierbereiche des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) nachgewiesen werden.

##### Brutvögel

Parallel zur Fledermausuntersuchung wurden *gebäudebesiedelnde Vogelarten* erfasst. Mit 32 Neststandorten der Rauchschwalbe beherbergt der Gebäudebestand des Gebietes einen nicht unerheblichen Anteil der lokalen (städtischen) Population, wobei eine der Hallen mit bis zu 27 Neststandorten eine herausragende Rolle besitzt. Zudem sind die Arten Mehlschwalbe und Hausrotschwanz im Gebiet vertreten.

Ergänzend wurde für *gehölz- und bodenbrütende Vogelarten* eine Potenzialabschätzung erstellt. Aufgrund der derzeitigen Ausprägung des Gebietes als innerstädtische Brachfläche sind auf den Freiflächen lediglich Siedlungs- und Gartenbewohner mit einer erhöhten Störungstoleranz zu erwarten. Potentiell könnten die nachfolgend genannten Arten vorkommen:

Bodenbrüter: Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Feldschwirl (*Locustella naevia*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Bluthänfling (*Carduelis flammea*)

Gehölzbrüter: Buchfink (*Fringilla coelebs*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Kohlmeise (*Parus major*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Weidenlaubsänger (*Phylloscopus collybita*)

##### Reptilien

Im Zuge einer Reptilienerfassung (s. Artenschutzfachbeitrag Pro Chiroptera 2012) wurden ausschließlich Nachweise der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) erbracht.

### 2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Änderungsgebietes wird im Wesentlichen durch leer stehende Gebäude und aufkommende Sukzession bestimmt. Das Gebiet ist eingezäunt und steht für eine *Erholungsnutzung* nicht zur Verfügung.

Insgesamt ist das Gebiet für das Ortsbild, hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit nur von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund seines desolaten Zustandes stellt es eher einen visuellen Störreiz im *Ortsbild* dar.

### 2.1.6 Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion zu betrachten. Die Wohnfunktion ist im Änderungsgebiet bislang nicht vorhanden. Das Gebiet ist eingezäunt und steht für eine wohnungsnahe *Erholungsnutzung* bislang nicht zur Verfügung.

Angesichts des langfristig nicht auszuschließenden Küstenrückgangs ist zur Gefahrenabwehr bei einem veranschlagten Nutzungszeitraum von 100 Jahren ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten (vgl. Abschnitt I.4.8).

### 2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

Der aus ehemaligen Kasernengebäuden sowie Garagen bestehende Gebäudebestand ist weder hinsichtlich des Ortsbilds noch seines wirtschaftlichen Wertes als erhaltenswert anzusprechen. Ein Großteil der Bausubstanz wurde in Vorbereitung einer Entwicklung der Fläche im Frühjahr 2013 abgerissen.

### 2.1.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von international und national ausgewiesenen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Stralsund“ wasserseitig in ca. 350-400 m Entfernung.

Nach § 19 und § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Alleeen, Baumreihen, Biotope und Geotope sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Es bestehen lediglich nach § 18 NatSchAG M-V und/oder nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützte Einzelbäume und Gehölzbestände.

Das Änderungsgebiet liegt teilweise im 150 m breiten Küstenschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie im Küstenbereich (200 m von der Mittelwasserlinie) nach § 89 LWaG M-V. Angesichts der im Änderungsbereich bestehenden massiven und zum Teil auch mehrgeschossigen Bebauung sowie der nördlich wie südlich angrenzenden umfangreichen Siedlungsbereiche ist das Ziel einer unverbauten Küste in Andershof nicht mehr zu erreichen. Vielmehr besteht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein hohes öffentliches Interesse an einer entsprechenden Wiedernutzbarmachung der bisherigen Siedlungsflächen (Konversion ehem. militärisch genutzter Flächen). Die geplante Bebauung wird in die bestandsgeprägte Flucht der vorhandenen Siedlungsbereiche eingefügt, die durch das Gebäude der Schifffahrtsverwaltung (Wasser- und Schifffahrtsamt) im Norden und den Siedlungsbereich am Boddenweg im Süden gebildet wird. Gegenüber der bisherigen Nutzung / Bebauung wird damit die Bauflächenausweisung zurückgenommen und der küstenparallele Grünstreifen verbreitert.

Darüber hinaus befindet sich das Änderungsgebiet überwiegend im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof. Die trinkwasserschutzbedingten Auflagen stellen die geplanten Nutzungen nicht in Frage.

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Es besteht jedoch ein Zielkonflikt zwischen dem Schutz der Waldflächen und der Förderung der Innenentwicklung durch Flächenrecycling. Zudem gefährdet eine ungestörte Waldentwicklung durch weitere Verbuschung der Offenlandflächen vor allem im Bereich der geplanten uferbegleitenden Grünflächen die derzeit gute Habitataignung für Reptilien.

### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Formal betrachtet führt die Änderung (Gemeinbedarfs- und Versorgungsfläche in Wohn- und gemischte Baufläche) zu keinen erheblich geänderten Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Der zu erwartende Versiegelungsgrad von Wohn- oder gemischten Bauflächen liegt in vergleichbarer Größenordnung wie bei Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen. Durch die Verbreiterung der uferbegleitenden Grünfläche werden vielmehr bisher vorgesehene, mit Eingriffen verbundene Entwicklungsmöglichkeiten aufgegeben.

Mit der Nutzungsänderung verbunden ist jedoch die Notwendigkeit zur Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage für die zukünftigen Nutzungen. Auch wenn der Änderungsbereich einen langjährigen Siedlungsbereich umfasst, sind bei der Umsetzung angesichts des langjährigen Brachliegens der Fläche im Vergleich zum Status quo Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die in der folgenden Tabelle dargestellt und bewertet werden.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche</li> <li>Beseitigung von Altlasten im Zuge der Neuerschließung</li> </ul>	<p>●●</p> <p>+</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche</li> <li>Beseitigung von Altlasten im Zuge der Neuerschließung</li> </ul>	<p>●●</p> <p>+</p>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche</li> <li>Stärkung innerstädtischen Wohnens reduziert Verkehrsaufkommen (Stadt der kurzen Wege) und verbessert die Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel (ÖPNV, Fahrrad)</li> <li>Verbreiterung des unverbauten Uferstreifens durch Rücknahme der Bebauung / Nutzung</li> </ul>	<p>●</p> <p>+</p> <p>+</p>
<b>Pflanzen/Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust vorwiegend von Biotopen des Siedlungsraums durch die Umwandlung in Baugrundstücke und Verkehrsflächen</li> <li>Verlust bzw. Störung von Lebensräumen heimischer Tiere (u. a. Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien)</li> <li>Verlust von ca. 0,96 ha Waldfläche</li> </ul>	<p>●●</p> <p>●●</p> <p>●●</p>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung des Ortsbildes durch Verbreiterung des uferbegleitenden Grünstreifens die Sanierung bzw. Beseitigung der vorhandenen maroden Bausubstanz</li> </ul>	<p>+</p>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung der uferbegleitenden Grünflächen durch Rücknahme der früheren Bauflächen (Gemeinbedarf), Erholungspotenzial wird gestärkt</li> <li>Schaffung neuer Flächen mit Wohnfunktion</li> </ul>	<p>+</p> <p>+</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<p>-</p>
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich nega-</li> </ul>	<p>-</p>

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	tiv verstärkende Wechselwirkungen	

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich + positive Auswirkungen

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Flächendarstellung als Gemeinbedarfs- und Versorgungsfläche bestehen bleiben.

Ohne erkennbaren Bedarf für diese öffentlichen Nutzungen würde damit die Entwicklung der Fläche aller Voraussicht nach weiterhin blockiert bleiben. Der städtebauliche Missstand (Brache, Ruinen) bliebe erhalten, die Altlasten würden nicht saniert werden. Die erhebliche Belastung für die umliegenden Siedlungsbereiche bliebe bestehen (Unzugänglichkeit / Trennwirkung, Gefahrenquelle für spielende Kinder).

Unter der Voraussetzung, dass die Fläche dabei wie bisher sich selbst überlassen wird, würde sich mit den Jahren im gesamten Plangebiet ein waldartiger Gehölzbestand entwickeln. Auch die bislang offenen Bereiche (ruderales Kriechrasen) würden verbuschen. Bezüglich der Fauna würden die gehölzgebundenen Arten die Offenlandarten (z.B. Reptilien, Heckenbrüter) verdrängen, es käme zu einem Verlust wertvoller Lebensräume.

### 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Angesichts der Tatsache, dass die Planung die Möglichkeit für eine dem aktuellen Bedarf entsprechende Nutzung und damit zur Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche eröffnet (Flächenrecycling als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB), können auf der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung keine spezifischen Minimierungsmaßnahmen formuliert werden. Mit der Förderung der Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme zusätzlicher, bislang nicht baulich geprägter Flächen für Siedlungszwecke reduziert werden. Die Stärkung innerstädtischen Wohnens reduziert Verkehr (Stadt der kurzen Wege) und verbessert die Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel (ÖPNV, Fahrrad).

In Präzisierung der Flächenabgrenzung werden bislang nur wenig baulich geprägte Flächen im küstennahen Bereich, die im Ursprungsplan noch in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen waren, der uferbegleitenden Grünfläche zugeschlagen (ca. 0,9 ha). Die auf diesen Flächen bisher möglichen, mit Eingriffen verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgegeben.

Da mit der Umsetzung der Nutzungsänderung (Neuerschließung als Wohn-/Mischgebiet) jedoch vor allem Eingriffe in die Biotopfunktion sowie in gewissem Umfang auch Baumfällungen zu erwarten sind, ist der konkrete Kompensationsbedarf in der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf zu ermitteln. Angesichts der im Plangebiet bekannten Lebensstätten streng geschützter Arten werden in der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitbeschränkungen) sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Sicherung der Kontinuität der ökologischen Funktion (z.B. Ersatzhabitate) vorzusehen sein.

### 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist die Nachnutzung des seit 20 Jahren brachliegenden Geländes der Bereitschaftspolizei. Für eine Nutzung als Standort für öffentliche Verwaltungen besteht kein Bedarf. Für eine gewerbliche Nutzung ist der Standort aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der Nähe zum Sund zu sensibel. Deshalb kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## 2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen der Planung und Aussagen zur Vollständigkeit des Umweltberichtes

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen zur Minderung von Eingriffsfolgen sowie bei vollständiger Umsetzung der in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu ermittelnden Kompensations- und Ersatzmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass die Planung bei ihrer Umsetzung zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Aussagen der Umweltprüfung basieren auf den detaillierten Untersuchungen, die im Rahmen der parallelen Bebauungsplanung durchgeführt wurden (z.B. flächendeckende Biotoptkartierung, faunistische Untersuchung zu Fledermäusen, gebäudebesiedelnden Vogelarten und Reptilien). Darüber hinaus wurden für sämtliche Schutzgüter die bei den zuständigen Behörden vorhandenen umweltbezogenen Daten abgefragt und die entsprechende Fachliteratur ausgewertet.

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Auf der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung (geänderte Bauflächendarstellung) sind angesichts einer grundsätzlichen Umweltverträglichkeit der Planung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling) keine Monitoringmaßnahmen erkennbar.

### **4. Zusammenfassung**

Das seit ca. 20 Jahren brach gefallene Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei liegt nordöstlich der Greifswalder Chaussee zwischen dem Wasser- und Schifffahrtsamt und dem Straßenbauamt. Das Land Mecklenburg-Vorpommern (Betrieb für Bau und Liegenschaften) hat die Fläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei in Andershof an privat verkauft. Geplant ist ein neuer innerstädtischer Wohnstandort mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohn- und Nutzungsformen.

Die vorgesehenen Nutzungen sind zurzeit nicht zulässig. Baurecht kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll hierfür die Voraussetzung geschaffen werden.

Da das Gelände über viele Jahre weitgehend brach lag, konnten sich Tiere und Pflanzen relativ ungestört entwickeln. Der vorhandene Gebäudebestand ist inzwischen Habitat von Fledermäusen und von gebäudebesiedelnden Vogelarten. Die Freiflächen des Geländes sind im Wesentlichen durch artenarme Landreitgrasfluren sowie durch aufkommende Gehölze gekennzeichnet.

Für Erholungszwecke wird das Änderungsgebiet aktuell nicht genutzt.

Nach § 19 und § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Alleeen, Baumreihen, Biotope und Geotope sowie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Weiterhin liegt das Gebiet zur Hälfte im 150 m-Küstenschutzstreifen nach § 29 (1) NatSchAG M-V sowie im Küstenbereich (200 m von der Mittelwasserlinie) nach § 89 LWaG M-V. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet überwiegend im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof.

Die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist mit den folgenden Umweltauswirkungen verbunden:

- Verlust von Bodenfunktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verlust vorwiegend von Biotopen des Siedlungsbereichs durch die Umwandlung in Baugrundstücke und Verkehrsflächen
- Verlust und Störung von Lebensräumen heimischer Tiere (u. a. Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien)
- Verlust von ca. 1,0 ha Wald im Küstenbereich
- Aufwertung des Ortsbildes durch Aufwertung des uferbegleitenden Grünflächen (Rücknahme der Bauflächen) und die Sanierung bzw. Beseitigung der vorhandenen maroden Bausubstanz

Formal betrachtet führt die Änderung (Gemeinbedarfs- und Versorgungsfläche in Wohn- und gemischte Baufläche) zu keinen erheblich geänderten Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Durch die Verbreiterung der uferbegleitenden Grünfläche (Vergrößerung um 0,9 ha) werden vielmehr bisher vorgesehene, mit Eingriffen verbundene Entwicklungsmöglichkeiten aufgegeben.

Grundsätzlich kann die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von baulich nicht vorgeprägten Flächen für Siedlungszwecke bewirken. Die Stärkung innerstädtischen Wohnens reduziert Verkehr (Stadt der kurzen Wege) und verbessert die Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel (ÖPNV, Fahrrad).

Angesichts der im Gebiet bekannten Lebensstätten streng geschützter Arten (Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Vogelarten) werden bei Umsetzung der geplanten Nutzungen artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitbeschränkungen) sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Sicherung der Kontinuität der ökologischen Funktion (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten) vorzusehen sein. Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist nicht zu befürchten, dass bei Umsetzung der geplanten Nutzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild verbleiben werden.

Hansestadt Stralsund, den 30.10.2013

Bauamt der Hansestadt Stralsund  
Abteilung Planung und Denkmalpflege

Ekkehard Wohlgemuth  
Abteilungsleiter