**TOP Ö 3.3**

Hansestadt Stralsund

**Beschlussvorlage Bürgerschaft**
**Vorlage Nr.: B 0173/2021**
**öffentlich**

**Titel: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege | Datum: | 05.10.2021 |
| Bearbeiter: | Raith, Frank-Bertolt, Dr.<br>Gessert, Kirstin<br>Dillmann, Oliver | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|
| OB-Beratung | 18.10.2021 | |

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2019 (Beschluss-Nr. 2019-VII-03-0113) auch das Verfahren zur 18. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (F-Plan) und Anpassung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes (L-Plan) der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof ein. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 68 aus dem Flächennutzungsplan geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung und Anpassung des L-Planes mit Planstand April 2021 erfolgte im Zeitraum vom 3. Juni bis zum 18. Juni 2021 in Form eines öffentlichen Aushangs der Planunterlagen. Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 29. Juli 2021 eine positive Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:
Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweisen und Anregungen zur Planung wurden der Entwurf zur 18. Änderung des F-Planes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf zur Anpassung des beigeordneten Landschaftsplans für die Teilfläche mit Erläuterungsbericht jeweils in der

Fassung vom August 2021 erarbeitet.
Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Darstellung als Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 8,4 ha vorgesehen. Diese Flächennutzung wird durch die Darstellung von Grünflächen ergänzt, die die Wohnbaufläche in einen südlichen und einen nördlichen Teil gliedern und von einer Sonderbaufläche im Süden abgrenzen. Im Westen des Änderungsbereiches ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, Retention dargestellt. Die an dieser Stelle bisher dargestellte Wasserfläche entfällt, da sie den örtlichen Gegebenheiten nicht entspricht. Unmittelbar an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Sportanlage dargestellt. Mit diesen Flächendarstellungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 68 geschaffen.

Im Landschaftsplan erfolgt die Darstellung als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ und als Parkanlage. Die geplante Sportanlage wird als solche gekennzeichnet. Gemäß Umweltbericht sind von dieser Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Entwurf der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:
Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und des beigeordneten Landschaftsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein etwa 10 ha großes Wohngebiet mit angrenzenden Grünflächen schafft, keine Rechtskraft erlangen, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:
Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom August 2021 für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof, die Begründung zur 18. Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht vom August 2021 sowie der Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für diese Teilfläche mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom August 2021 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Finanzierung:
Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:
Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. 1 Monat nach Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 18. Änderung FNP Begründung Entwurf
Anlage 18. Änderung FNP Entwurf 1-10000

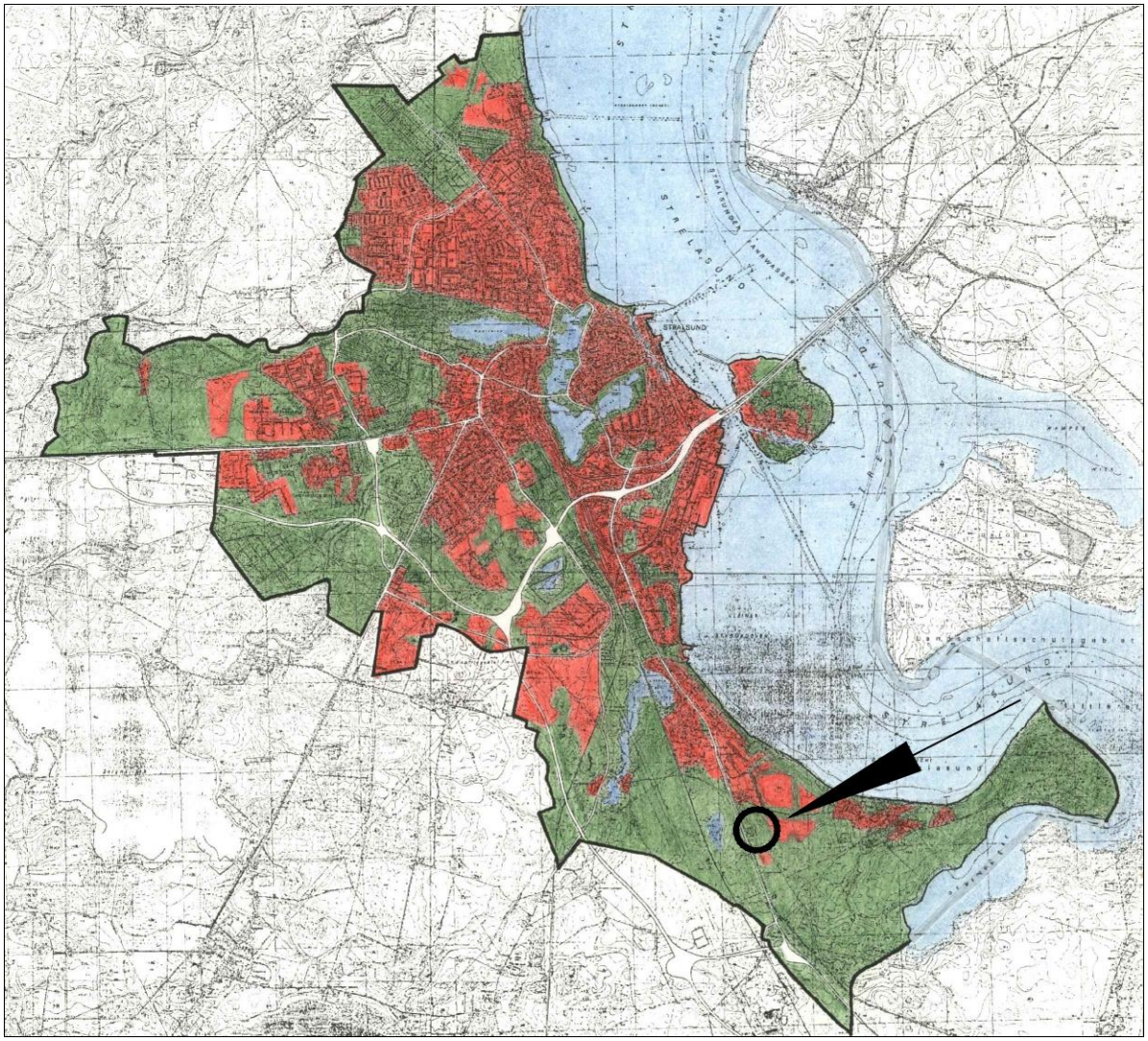
Anlage 18. Änderung Landschaftsplan Begründung Entwurf
Anlage 18. Änderung Landschaftsplan Entwurf 1-10000

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

**TOP Ö 3.3**

# 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof

## Begründung zum Entwurf
## August 2021




Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Bearbeitung:

Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

# INHALT


## TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 3

**1 Einleitung 3**
1.1 Vorbemerkungen 3
1.2 Anlass und Erfordernis der Planung 3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4

**2 Übergeordnete Planung 4**
2.1 Vorgaben der Raumordnung 4
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) 4
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) 5
2.2 Klimaschutzkonzept 6
2.3 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen 7

**3 Städtebauliche Ausgangssituation 7**
3.1 Umgebung des Plangebiets 7
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 7
3.3 Planungsrechtliche Situation 8
3.4 Erschließung 8
3.5 Soziale Infrastruktur 9
3.6 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz 9
3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz 10
3.8 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial 10

**4 Inhalt des Plans 11**
4.1 Darstellungen 11
4.2 Hinweise 11
4.3 Flächenbilanz 12

**5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 12**

**6 Verfahrensablauf 13**

**7 Rechtsgrundlagen 13**

## TEIL 2 - UMWELTBERICHT 14

**1 Einleitung 14**
1.1 Allgemeines 14
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigste Ziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans 14
1.3 Angaben zum Standort 15

**2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 16**
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften 16
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 17

**3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 18**
3.1 Schutzgut Boden 18
3.2 Schutzgut Fläche 18
3.3 Schutzgut Wasser 19
3.4 Schutzgut Klima/Luft 19
3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 20
3.6 Schutzgut Landschaft 21
3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung 21
3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 22
3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 22
3.10 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 22
3.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 23
3.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 23
**4 Zusätzliche Angaben 24**
4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 24
4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 24
**5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24**

# TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkungen

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 54 km² groß und hat 59.290 Einwohner (2020, Quelle: MESO).
In den letzten Jahren zeichnete sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Nach einem über zwei Jahrzehnte andauernden Rückgang, entwickelte sich die Einwohnerzahl von 56.875 im Jahr 2010 auf 59.290 Einwohner im Jahr 2020. Mit dem Einwohnerzuwachs und den sich wandelnden Ansprüchen am Wohnungsmarkt ist weiterhin ein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum verbunden.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Stralsund, Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt. Diese geht von einer steigenden Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bis 2030 aus. Um dieser prognostizierten Nachfrage gerecht zu werden, stellt das ISEK Planungsziele zur Entwicklung des Wohnungsangebotes auf. Das Wohnungsangebot soll sich differenziert in Hinsicht auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Preissegmente entwickeln. In Reaktion auf demographische Veränderungen sind hierfür auch Neubaustandorte vorgesehen.
Derzeit werden ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut. Die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken können jedoch nicht gedeckt werden. Deshalb besteht weiterhin ein Bedarf nach Eigenheimgrundstücken. Gleichzeitig ist ein Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in attraktiver Lage erkennbar. Die dem Bedarf folgende Größenordnung soll auch für die Zukunft abgesichert werden.
Als Standorte der Innenentwicklung werden im ISEK vor allem Wohnbaupotenziale in der Altstadt und den zentrumsnahen Gebieten verortet. In Ergänzung werden neue Wohnbaustandorte in den äußeren Stadtgebieten lokalisiert. Das Plangebiet wird dabei nicht explizit als potenzieller Wohnbaustandort genannt. Angesichts der Lage im südlichen Stadtgebiet und der Flächenverfügbarkeit des Gebiets sind hier jedoch ebenfalls Wohnbaupotenziale zu erkennen.
Die Bindung von Eigentümerinteressen schränkt die Verfügbarkeit vorhandener Wohnbaupotenziale ein. Dies gilt insbesondere für die Potenziale der Innenentwicklung. Auch das ISEK sieht insbesondere im Altstadtbereich mittlerweile ein begrenztes Wohnbaupotenzial. Daher ist es erforderlich, weitere Bauflächen zu erschließen.
Zur Begegnung der hohen Wohnraumnachfrage soll daher östlich der Brandshäger Straße ein Wohnungsbaustandort für ein vielfältiges Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern entstehen. Um Baurecht für diese Entwicklung zu schaffen, hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ aufzustellen.

Das Plangebiet ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und somit als Arrondierung des Stadtrandes angesehen werden kann. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Der Planbereich schließt sich an beliebte Wohngebiete in Stadtrandnähe an, welche insbesondere für nicht ausschließlich urban orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald attraktiv sind.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 zu schaffen, wurde mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2019 auch das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße eingeleitet. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für die betroffene Teilfläche ebenfalls geändert. Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans soll die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ überwiegend in eine Wohnbaufläche geändert werden.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 9,8 ha große räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst Flächen in der Gemarkung Andershof, Flur 4.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ der Hansestadt Stralsund und im Süden an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse Einkaufspark - Möbelhaus Albers“.

# 2 Übergeordnete Planung

## 2.1 Vorgaben der Raumordnung

### 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27.05.2016) als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben. Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Ziel 4.1 (2)
*„Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden."*

Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund – befindet.

Ziel 4.1 (5)
*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen."*

Das Ziel wird durch die Planung beachtet. Die Planung eines neuen Wohnbaustandorts ist erforderlich, da Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB nur im eingeschränkten Maß verfügbar sind (vergl. Punkt 1.2 - Anlass und Ziele der Planung).

Ziel 4.2 (1)
*„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren."*

Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund – befindet. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können weiterhin Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, die eine flächensparende Bauweise gewährleisten.

Des Weiteren wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 liegen im Änderungsbereich nicht vor, daher ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des LEP M-V Rechnung getragen.

### 2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013) konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

Grundsatz 3.1.3 (6)
*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden."*

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum, es ist jedoch räumlich nicht an touristische Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähigen Attraktionen und Sehenswürdigkeiten angebunden. Die Planung steht dem Ausbau des Beherbergungsangebots in Anbindung an touristische Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähige Attraktionen und Sehenswürdigkeiten außerhalb des Plangebiets nicht entgegen. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.

Grundsatz 3.2.1 (1)
*„Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden."*

Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund – befindet.

Ziel 4.1 (3)
*„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln."*

Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund – befindet. Die Planung trägt zur funktionsgerechten Entwicklung des Teiloberzentrums bei.

Ziel 4.1 (4)
*„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen."*
Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet an die bestehende Siedlungsstruktur der Hansestadt Stralsund anschließt.

Grundsatz 4.2. (3)
*„In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden."*

Dem Grundsatz wird entsprochen, da der geplante neue Wohnbaustandort eine gute Erreichbarkeit zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Haltestellen des ÖPNV sowie möglichen Arbeitsstätten gewährleistet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen getroffen werden, die einen – hinsichtlich der umgebenden Siedlungsstruktur – bestandsorientierten Wohnungsbau sicherstellen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 29.07.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

## 2.2 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund vom Oktober 2010 wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V-03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen.
Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung). Vorgaben von Bebauungsplänen sollen demnach eine kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung und eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie zu Ziel haben. Ungünstige Bepflanzungsfestsetzungen sollen vermieden werden.

Hemmende Vorschriften, die dem Einsatz von regenerativen Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können, sollen abgebaut werden.
Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist der erste Punkt zur Siedlungsgestaltung relevant. Die geänderte Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt im engen räumlichen Zusammenhang mit den östlich benachbarten Wohnbauflächen. Im Zusammenhang mit den benachbarten Sonderbauflächen fügt sich die Wohnbaufläche im Plangebiet in die umliegenden baulich geprägten Bereiche ein. Mit der geänderten Darstellung als Wohnbaufläche wird somit eine kompakte Siedlungsgestaltung erreicht.

## 2.3 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung. Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nur im eingeschränkten Maß verfügbar und stehen somit als Planungsalternative nicht zur Verfügung (vergl. Punkt 1.2 - Anlass und Erfordernis der Planung).
Aufgrund des schlechten Flächenzuschnitts mit kleinen sowie teilweise krummen Feldgrenzen, einer das Plangebiet querenden vernässten Senke und verschärften Abstandsauflagen für die Pflanzenschutzanwendung infolge angrenzender Wohnbebauung, ist der Bereich aus landwirtschaftlicher Sicht vergleichsweise unattraktiv. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 sind nicht betroffen.

# 3 Städtebauliche Ausgangssituation

## 3.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 5,0 km südlich der Stralsunder Altstadt und in ca. 750 m Entfernung zum Strelasund. Es ist von Ackerflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wohnbauflächen umgeben. Es grenzt

- im Westen an die Brandshäger Straße, mit der parallel verlaufenden Greifswalder Chaussee und die dahinterliegenden Ackerflächen,
- im Norden an Gehölz- und Grünflächen, den Deviner Weg sowie an das weiter rückwärtig liegende Betriebsgelände eines Fachmarktes,
- im Osten an Gehölz- und Waldflächen und das unmittelbar angrenzende Wohngebiet südlich des Deviner Weges (Bebauungsplan Nr. 42),
- im Süden das Betriebsgelände eines Fachmarktes mit den dahinterliegenden Ackerflächen.

## 3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Diese Nutzung wird im Zuge der Planung weitestgehend zur Wohnbaufläche umgewandelt. Die geplante Umwandlung begründet sich im bereits unter den im Punkt 1.2 aufgeführten Erfordernis, weitere Bauflächen zur Wohnnutzung zu schaffen. Im Weiteren kommt das Plangebiet für die Wohnungsbauentwicklung aufgrund seiner, aus landwirtschaftlicher Sicht, schlechten Topographie (vernässte Senke) und seines Flächenzuschnitts in Betracht. Einschränkende Abstandsauflagen infolge der angrenzenden Wohnbebauung wirken sich ebenfalls nachteilig auf die landwirtschaftliche Nutzung aus. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 sind von der Umwandlung nicht betroffen.

In den Randbereichen des Plangebietes bestehen weitere Flächennutzungen durch gesetzlich geschützte Biotope und Grünflächen. Westlich, an der Brandshäger Straße, befinden sich Bestandsgebäude aus ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. Diese werden gegenwärtig noch als Wohngebäude genutzt und sind im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer geringen Größe nicht als eigenständige Flächennutzung dargestellt.

## 3.3 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Ferner sind an den Rändern des Plangebiets Wasserflächen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhalbebecken dargestellt.
Die Flächendarstellungen entsprechen nicht der vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort, was eine Änderung des FNP für das Plangebiet erforderlich macht. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 wurde das 18. Änderungsverfahren für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße eingeleitet. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung weitestgehend zu einer Wohnbaufläche vor.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan regelt die Landschaftsnutzung des Plangebiets. Der Landschaftsplan stellt den Randbereich des Gebiets derzeit als Waldartige Gehölstrukturen und den inneren Bereich als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz dar. Am Rand des Plangebiets sind zwei geschützte Biotope verzeichnet. Sonstige Nutzungen sind im Weiteren für den Deviner Weg am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Dieser ist Teil eines wichtigen Fuß- und Radweges zwischen Devin und Voigdehagen. Die vorgesehene Nutzung für Wohnungsbau weicht von diesen im Landschaftsplan dargestellten Landschaftsnutzungen ab. Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 26.09.2019 soll der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan für die Teilfläche geändert werden. Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Die Darstellungen als Waldartige Gehölstrukturen und als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz entfallen. Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ist die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ vorgesehen.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

## 3.4 Erschließung

***Verkehrserschließung***

Das Plangebiet kann an die öffentlichen Straßen Brandshäger Straße und Deviner Weg angebunden werden. Unmittelbar parallel zur Brandshäger Straße verläuft westlich die L 222, Greifswalder Chaussee. Die Anbindung an das Straßenhauptnetz ist somit gewährleistet. Mit der Linie 3 ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz erschlossen. Die Bushaltestellen „Möbel Albers“ (an der Brandshäger Straße) und „Deviner Weg“ (am Abzweig Deviner Weg/Gustrower Weg) befinden sich in direkter Nachbarschaft des Plangebiets. Ein für den innerstädtischen Radverkehr bedeutender Geh- und

Radweg zwischen Devin und Voigdehagen verläuft über dem Deviner Weg im Norden des Plangebietes.

***Hauptversorgungsleitungen***

**Versorgung mit Trinkwasser:** Das Plangebiet wird etwa mittig, in Nord-Süd-Richtung von einer Trinkwasserleitung (DN 300 AZ der REWA mbH) durchquert.

***ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92***

Im Änderungsbereich verläuft parallel zur Brandshäger Straße die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92. Es ist vorgesehen, die Leitung im Rahmen der Baugebietserschließung zurückzubauen.

***Stadttechnische Erschließung***

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden. Es bestehen Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität: SWS Energie GmbH,
- Telekommunikation: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, SWS Telnet GmbH,
- Trinkwasserversorgung: REWA GmbH,
- Schmutzwasserentsorgung: REWA GmbH,
- Niederschlagswasserableitung: REWA GmbH.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Versorgungsleitungen für Erdgas und Fernwärme in der näheren Umgebung des Plangebiets.

## 3.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine soziale Infrastruktur. Im Stadtgebiet Süd befinden sich:

- die KITA am Bodden (DRK KV Rügen-Stralsund e.V.) in ca. 1,3 km und
- die Grundschule Andershof (Hansestadt Stralsund) in ca. 1,8 km

Entfernung zum Plangebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Kindertagesstätte im südlichen Stadtgebiet geschaffen.

## 3.6 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

Das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Das Plangebiet selbst besteht fast vollständig aus Ackerflächen und liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Am nordwestlichen und westlichen Plangebietsrand befinden sich Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg erarbeitet[1]. Im Zuge der Kartierung und Potentialeinschätzung vorkommender Arten wurden u. a. verschiedene Greifvögel (Turmfalke, Rotmilan und Mäusebussard) nachgewiesen. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Ackerfläche muss es außerdem

[1] Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ und 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

als Lebensraum der Feldlerche betrachtet werden. Mit der vorgesehenen Bebauung gehen für diese Arten Beeinträchtigungen bzw. der Verlust der Fläche als Nahrungs- bzw. als Bruthabitat einher.
Es konnten jedoch sowohl im Frühjahr 2020 als auch 2021 keine Brutstätten von Feldlerchen festgestellt werden. Daher ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen. Im ungestörten Offenland hätte die Ackerfläche ein Potential für maximal 3 Brutpaare. Der potentiellen Habitateignung für die Feldlerche wird durch den Ausgleich für bilanzierte Eingriffe im Rahmen des B-Planverfahrens im Offenlandbereich in räumlicher Nähe Rechnung getragen.
Der Nahrungsraum von Greifvögeln wird durch die Planung eingeschränkt. Da ein Ausweichen auf die vorhandenen unbesiedelten Umgebungsflächen angenommen werden kann, wird die bloße Verschlechterung der Nahrungssituation gemäß des Leitfadens Artenschutz in M-V nicht als Verbotstatbestand gewertet. Durch die geplanten Ausgleichsflächen im Offenlandbereich in räumlicher Nähe wird sich auch das Nahrungsangebot für Greifvögel erhöhen.

Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf der Umweltprüfung, vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung sowie auf dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

## 3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein derzeit trocken gefallenes Soll ohne oberflächlichen Zu- und Abfluss. Im Einzugsbereich dieses Kleingewässers liegen bereits versiegelte Flächen des Bebauungsplans Nr. 42. Neben dem Soll, sammelt sich aufkommendes Niederschlagswasser derzeit in der zentral gelegenen Senke. Von dort wird es über den westlich anliegenden verrohrten Graben Nr. 12 abgeleitet. Dieser entwässert in den EG-WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper „Graben aus Voigdehäger Teich“.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzzonen von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Küstenschutzstreifen gemäß Wasser- und Naturschutzrecht. Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen 17 und 24 m NHN und befindet sich damit deutlich oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Stralsund von 2,60 m NHN gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.2.

## 3.8 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund und eines südlich angrenzenden Fachmarktes ein. Innerhalb des Plangebiets sind weitere Immissionen durch mögliche Sportanlagen abzusehen. Sonstige maßgebliche Immissionen (durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung) sind angesichts der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.
Die abzusehenden Immissionen können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder gemindert werden, so dass sie den Darstellungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht

entgegenstehen. Die Ermittlung und Bewältigung der zu erwartenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zur verbindlichen Bauleitplanung.
In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-verordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

# 4 Inhalt des Plans

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es gemäß § 5 Abs. 1 BauGB als vorbereitender Bauleitplan „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Der Flächennutzungsplan ist Basis für Bebauungspläne, die als verbindliche Bauleitpläne Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ zu schaffen, leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2019 das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße ein. Auch der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird geändert. Im Änderungsbereich wird die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz künftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 68 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 4.1 Darstellungen

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Darstellung als Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 8,4 ha vorgesehen. Diese Flächennutzung wird durch die Darstellung von Grünflächen ergänzt, die die Wohnbaufläche in einen südlichen und einen nördlichen Teil gliedern und von einer Sonderbaufläche im Süden abgrenzen. Im Westen des Änderungsbereiches ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, Retention dargestellt. Die an dieser Stelle bisher dargestellte Wasserfläche entfällt, da sie den örtlichen Gegebenheiten nicht entspricht. Unmittelbar an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Sportanlage nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB dargestellt.

## 4.2 Hinweise

***Immissionsschutz***

Die Prüfung der konkreten immissionsschutzrechtlichen Belange und Auswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Daraus leiten sich die erforderlichen Regelungen zur Vermeidung und zur Minderung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte ab.

## 4.3 Flächenbilanz

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Bilanz:

**Tabelle 1:** Veränderungen im Plangebiet[2]

| BauGB | Flächenart | Fläche | Untergliederung | Fläche |
|---|---|---|---|---|
| § 5 (2) 1. | Bauflächen | +8,40 ha | Wohnbaufläche | +8,40 ha |
| § 5 (2) 5. | Grünflächen | -8,38 ha | Grünflächen<br>- mit der Zweckbestimmung: Sportplatz<br>- ohne Zweckbestimmung | <br>-9,74 ha<br>+1,36 ha |
| § 5 (2) 7. | Wasserflächen | -0,02 ha | Wasserflächen | -0,02 ha |

**Tabelle 2:** Darstellungen im Plangebiet

| BauGB | Flächenart | Fläche | Untergliederung | Fläche |
|---|---|---|---|---|
| | Gesamtfläche | 9,76 ha | Gesamtfläche | 9,76 ha |
| § 5 (2) 1. | Bauflächen | 8,40 ha | Wohnbaufläche | 8,40 ha |
| § 5 (2) 5. | Grünflächen | 1,36 ha | Grünflächen ohne Zweckbestimmung | 1,36 ha |

# 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden Darstellungen des Flächennutzungsplans fortgeschrieben. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben.
Im Plangebiet sind Veränderungen der Bodennutzung, des Erscheinungsbildes sowie ein erhöhtes Straßenverkehrsaufkommen zu erwarten. Mit der Planung sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen, für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, sind nicht zu erkennen.

Mit den dargestellten Flächennutzungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung. Sie sollen gemindert und ausgeglichen werden. Im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, werden die Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die konkrete Eingriffsbewältigung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange sind nicht zu verzeichnen. Das im Änderungsbereich gelegene Bestandsgebäude kann im Rahmen des Bestandsschutzes mit seinen Nutzungen erhalten bleiben. Derzeit liegt es im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche kann der Wohnnutzung im Außenbereich nicht mehr der Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegengehalten werden.

[2] Im Randbereich erfolgt auf ca. 0,1 ha - unterhalb der Grenze der Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan (1 ha) - eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

# 6 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrungsablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 26.09.2019
- erste Öffentlichkeitsbeteiligung 03.06. – 18.06.2021
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 26.05.2021
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 4. Quartal 2021
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 4. Quartal 2021
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 4. Quartal 2021
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss 1. Quartal 2022
- Genehmigung, Rechtskraft 2. Quartal 2022

# 7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

# TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

## 1 Einleitung

### 1.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser dokumentiert das Vorgehen bei der Umweltprüfung, ermittelt, prüft und bewertet die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB), die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.
Der nachfolgende Umweltbericht bezieht sich auf die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und auf die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans (LP) für das Plangebiet.

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigste Ziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans

Die Hansestadt Stralsund ändert den Flächennutzungsplan für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße. Mit dieser 18. Änderung werden im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt, um die parallele Entwicklung des „Wohngebietes östlich der Brandshäger Straße“ (B-Plan Nr. 68) planungsrechtlich vorzubereiten. Den Wohnbauflächen untergeordnet werden ergänzende Grünflächen sowie eine Sportanlage dargestellt, um vorhandene Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets zu ergänzen und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entgegenzukommen.
Die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans erfolgt in Anpassung der Darstellungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Darstellung von Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 8,4 ha vorgesehen. Diese Flächennutzung wird durch die Darstellung von Grünflächen in der Mitte und im Süden des Plangebiets ergänzt. Im Westen des Plangebiets ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, Retention dargestellt. Die an dieser Stelle bisher dargestellte Wasserfläche entfällt, da sie den örtlichen Gegebenheiten nicht entspricht. Im Nordosten des Plangebiets ist eine Sportanlage dargestellt. Die Darstellungen außerhalb des Plangebiets bleiben von den Änderungen unberührt.

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Für das Plangebiet des FNP ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 3:** Veränderungen im Plangebiet[3]

| BauGB | Flächenart | Fläche | Untergliederung | Fläche |
|---|---|---|---|---|
| § 5 (2) 1. | Bauflächen | +8,40 ha | Wohnbaufläche | +8,40 ha |
| § 5 (2) 5. | Grünflächen | -8,99 ha | Grünflächen<br>- mit der Zweckbestimmung: Sportplatz<br>- ohne Zweckbestimmung | <br>-9,74 ha<br>+0,77 ha |
| § 5 (2) 7. | Wasserflächen | -0,02 ha | Wasserflächen | -0,02 ha |

**Tabelle 4:** Darstellungen im Plangebiet

| BauGB | Flächenart | Fläche | Untergliederung | Fläche |
|---|---|---|---|---|
| | Gesamtfläche | 9,76 ha | Gesamtfläche | 9,76 ha |
| § 5 (2) 1. | Bauflächen | 9,00 ha | Wohnbaufläche | 9,00 ha |
| § 5 (2) 5. | Grünflächen | 0,77 ha | Grünflächen ohne Zweckbestimmung | 0,77 ha |

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Für den Änderungsbereich des Landschaftsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 5:** Bilanzänderungen der Landschaftsnutzungen im Landschaftsplan

| | Spezielle Grünfläche Sport-, Bolzplatz | Parkanlage | Bauflächen gem. § 5 BauGB | Waldartige Gehölzstrukturen |
|---|---|---|---|---|
| Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund | 4,63 ha | 0,00 ha | 0,00 ha | 5,25 ha |
| Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund | 0,00 ha | 1,56 ha | 8,32 ha | 0,00 ha |
| Bilanzänderung | -4,63 ha | +1,56 ha | +8,32 ha | -5,25 ha |

Hinweis: Die Darstellungen der Änderung des Landschaftsplanes auf der Topographischen Karte 1:10000 (DTK 10) bzw. dem Topographischem Stadtplan Stralsund 1:10.000, jeweils mit Stand von 1993, weichen teilweise deutlich von den Katasterunterlagen (ALK) der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund ab. Daraus ergeben sich in entsprechendem Maße Abweichungen in den Flächengrößen.

## 1.3 Angaben zum Standort

Der ca. 9,8 ha große Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

[3] Im Randbereich erfolgt auf ca. 0,1 ha - unterhalb der Grenze der Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan (1 ha) - eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ der Hansestadt Stralsund und im Süden an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse-Einkaufspark“. Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt.

# 2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

## 2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

***Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V***

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V). Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung zu berücksichtigen.

***Schutzgebiete des Naturschutzrechts und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V***

Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden:

- Schutzgebiete „Natura 2000“ gemäß FFH-Richtlinie (Flora Fauna - Habitat – Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)
- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiete

Am nordwestlichen Plangebietsrand und im Westen des Plangebiets befinden sich Flächen mit geschützten Biotopen gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V. Die geschlossenen Baumreihen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand sind ebenfalls gesetzlich geschützt.

Das geplante Vorhaben hat einen Abstand von

- ca. 1,1 km zum FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“,
- ca. 1,1 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“,
- ca. 2,6 km zum Naturschutzgebiet N 273 „Halbinsel Devin“,
- ca. 1,7 km zum Landschaftsschutzgebiet L 122 „Boddenküste am Strelasund“ und
- ca. 1,0 km zum Landschaftsschutzgebiet L 61a „Mittlerer Strelasund“.

Die oben genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

***Festsetzung von Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)***

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## 2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

***Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (LEP M-V)***

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben. Für die Planung gelten insbesondere folgende landesplanerische Vorgaben:
Ziel 4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
Ziel 4.1 (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.
Ziel 4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen.

***Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)***

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.
Grundsatz 3.2.1 (1) Die zentralen Orte sind die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung.
Ziel 4.1 (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.
Ziel 4.1 (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
Ziel 4.2 (3) In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Diesen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird mit der Planung Rechnung getragen.

***Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP)***

Folgende Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Hansestadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von „Schwerpunktbereichen und -maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen“ (Karte III GLRP) sowie außerhalb des Biotopverbundsystems (Karte II GLRP).

***Flächennutzungsplan***

Im FNP der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999) ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Ferner sind an den Rändern des Plangebiets Wasserflächen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhalbebecken dargestellt.

***Landschaftsplan***

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan regelt die Landschaftsnutzung des Plangebiets. Der Landschaftsplan stellt den Randbereich des Gebiets derzeit als Waldartige Gehölzstrukturen und den inneren Bereich als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz dar. Am Rand des Plangebiets sind zwei geschützte Biotope verzeichnet. Sonstige Nutzungen sind im Weiteren für den Deviner Weg am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Dieser ist Teil eines wichtigen Fuß- und Radweges zwischen Devin und Voigdehagen.

# 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

## 3.1 Schutzgut Boden

Gemäß Umweltkartenportal M-V sind im Plangebiet keine Geotope vorhanden. Der Boden ist anthropogen überformt. Gem. Geotechnischem Bericht (IB.M Geotechnik, Stralsund, 2020) stehen ab Geländeoberkante überwiegend organische Sande (natürlich gewachsen bzw. auch umgelagerter Oberboden) an. Darunter folgen größtenteils Decksande bzw. bereichsweise Schluffe, unterlagert von Geschiebemergel. Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.
Die Ausweisung von Wohnbauflächen hat eine umfangreiche Versiegelung des Bodens zur Folge, die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des B-Plans Nr. 68 ermittelt wird und gemäß B-Plan-Vorgaben auszugleichen ist.

***Bewertung***

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit dem Verlust von Biotopen kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## 3.2 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 9,8 ha. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich fast vollständig um Ackerflächen, die mit der Planung verloren gehen. Aufgrund des Flächenbedarfs können alternativ keine geeigneten und verfügbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Größenordnung innerhalb der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.

## 3.3 Schutzgut Wasser

***Grundwasser***

Gem. Geotechnischem Bericht (IB.M Geotechnik, Stralsund, 2020) wurde Wasser im Baugrund überwiegend bis in einer Tiefe von 4,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Teilweise stellt dieses Stau- und Schichtenwasser dar, das temporär auch höher anstehen kann. Gemäß hydrologischer Karte (www.geoportal-mv.de) liegt der Grundwasserflurabstand des 1. Grundwasserleiters bei 10-20 m. Die Grundwasserneubildung liegt auf Grund der Überdeckung mit weichselzeitlichem Geschiebemergel bei nur 50 - 100 mm/a. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Gemäß GLRP hat das Grundwasser im Plangebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit. Dem Grundwasser wird nur eine allgemeine Bedeutung zugemessen. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt nicht in Frage.

***Oberflächengewässer***

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich innerhalb des Plangebiets eine feuchte Senke. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Kleingewässer, das zum Zeitpunkt der Kartierung trockengefallen war. Ebenfalls trocken gefallen war der Graben am östl. Rand des Plangebiets.
Aufkommendes Niederschlagswasser sammelt sich in der zentral gelegenen Senke. Von dort wird es über den westlich anliegenden verrohrten Graben Nr. 12 abgeleitet. Dieser Graben entwässert in den EG-WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper „Graben aus Voigdehäger Teich“.

***Bewertung***

Die Ausweisung von Wohnbauflächen hat eine umfangreiche Versiegelung des Bodens zur Folge. Die Beeinträchtigung durch das Planvorhaben ist als weniger erheblich einzuschätzen. Das Niederschlagswasser kann über eine naturnahe Retentionsfläche abgeleitet werden.

## 3.4 Schutzgut Klima/Luft

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (GLRP). Das Plangebiet ist niederschlagsbegünstigt (GLRP). Die Luftgüte wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst. Die nahe gelegene Ostsee bzw. der Strelasund dominieren die klimatischen Wirkungen, so dass der Kaltluftbildungsfunktion der Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung zugemessen wird.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund folgendes für die Ebene der Flächennutzungsplanung relevante wesentliche Ziel (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschl. aktiver und passiver Solarnutzung.

***Bewertung***

Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen der Luftgüte und des Luftaustauschs sowie des Stadtklimas erwartet.

## 3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

***Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope***

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem internationalen oder nationalen Schutzgebiet. Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ beträgt ca.1,0 km. Das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung. Die genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die randlich gelegenen geschützten Biotope stehen der Flächendarstellung zunächst nicht entgegen, die nähere Auseinandersetzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

***Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP)***

Im GLRP ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Siedlungsfläche ist aus der Darstellung von Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung ökologischer Funktionen sowie weiteren planerischen Zielaussagen ausgenommen. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des GLRP.

***Artenschutz***

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg, Görmin erarbeitet. Im März bis Juli 2020 wurde die Bestandsanalyse durchgeführt.
Folgende Artengruppen wurden erfasst:

- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien
- Fledermäuse
- Xylobionte Käfer
- Falter

Zusammenfassend können folgende Beeinträchtigungen festgestellt werden:

- Verlust von vorhandenen Biotopen durch Bebauung sowie Nutzungsumwandlung
- Funktionelle Beeinträchtigung von Biotopen im Bereich der 50/200 m Wirkzone
- Verlust von möglichen Brutplätzen ackerbrütender Vogelarten (Feldlerche)
- Gefahr der Tötung von Baumfreibrütern, Gebüschbrütern und Halboffenlandvögeln bei Gehölzrodungen in der Brutperiode
- Verlust von Nahrungshabitaten von Greifvögeln
- Beeinträchtigung anderer Tierarten wie Erdkröte, Waldeidechse

Die möglichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

***Biotoptypen***

Im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans kommen folgende bestandsprägende Biotoptypen vor:

- 2.3.3 Baumhecke (BHB)
- 9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)
- 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- 12.1.1 Sandacker (ACS)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

Gem. GLRP und Umweltkartenportal MV besteht die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) angrenzend an das südöstliche Stadtgebiet aus Buchenwäldern basen- und kalkreicher Standorte (Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald). Die Vegetation im Plangebiet weicht deutlich von der potentiellen natürlichen Vegetation ab und ist als naturfern anzusehen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen führt zum Verlust von Biotoptypen.
Die konkrete Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im B-Plan Nr. 68. Dieser legt auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang sowie die dafür in Betracht kommenden Standorte fest

***Bewertung***
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und nationalen Schutzgebieten werden nicht beeinträchtigt. Das Gelände ist anthropogen überformt und intensiv genutzt. Das geplante Vorhaben geht mit dem Verlust von Biotopen und Lebensräumen einher. Die Beeinträchtigungen der Flora und Fauna sind als erheblich anzusehen und werden multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert.

## 3.6 Schutzgut Landschaft

Gem. GLRP gehört das Plangebiet zu den Bereichen mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds. Der landschaftliche Freiraum wird hinsichtlich seiner Funktionen als gering schutzwürdig bewertet. Auch hat er keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion.
Am Deviner Weg verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung. Der Ostseeküstenradweg tangiert das Plangebiet nicht.
Durch das Planvorhaben wird das Landschaftsbild durch die geplante Wohnbebauung überformt.

***Bewertung***
Da das Landschaftsbild und die Erholungseignung im Plangebiet nur von allgemeiner Bedeutung sind, ist die Beeinträchtigung als unerheblich anzusehen. Die Erholungsnutzung ist nicht betroffen.

## 3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

***Immissionsschutz***
Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund und eines südlich angrenzenden Fachmarktes ein. Innerhalb des Plangebiets sind weitere Immissionen durch mögliche Sportanlagen abzusehen. Sonstige maßgebliche Immissionen (durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung) sind angesichts der Lage des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.
Die Bewältigung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, so dass sie den Darstellungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen. Die Ermittlung und Bewältigung der zu erwartenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

***Kampfmittel***
Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor.

***Bewertung***

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub führt bis auf die Immissionsart Lärm zu dem Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Für die Immissionsart Lärm werden voraussichtlich ableitend aus dem schalltechnischen Gutachten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Die Festsetzung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gem. Auskunft der Unteren Denkmalbehörde befindet sich ein Bodendenkmal bzw. ein Fund östl. der Senke im Plangebiet. Weitere Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.
Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet nur von allgemeiner Bedeutung.

***Bewertung***

Bei dem im Plangebiet befindlichen Bodendenkmal handelt es sich um einen Fundplatz, so dass von Bauvorhaben in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird somit durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die vorliegende Planung führt zu keinen erkennbaren Wechselwirkungen zwischen den übrigen Schutzgütern, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen.

## 3.10 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

***Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung***

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet mit der geplanten Entwicklung einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des B-Plans Nr. 68 werden dazu die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

***Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung***

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ weiterhin bestehen. Gemäß Sportstättenentwicklungsplanung der Stadt besteht ein Bedarf dieser Größenordnung auf absehbare Zeit jedoch nicht. Daher würde die landwirtschaftliche Nutzung zukünftig weiterhin ausgeübt werden. Auch bei den einbezogenen Wohngebäuden ist von einer Fortführung der Nutzung auszugehen.

## 3.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

***Pflanzen / Eingriffe in Natur und Landschaft***

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nur z. T. innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. Der Ausgleich muss überwiegend außerhalb des Plangebiets erfolgen und ist Teil der verbindlichen Bauleitplanung. Das Gebiet erhält einen mittigen Grünzug und wird nach Süden ebenfalls durch einen Grünzug abgerundet. Eine Durchgrünung und die Anlage von Straßenbegleitgrün werden durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt.

***Tiere***

Zur Abwendung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, Vergrämung zur Vorbereitung der Baumaßnahmen, Minimierung der Lichtemissionen, Verhinderung von Vogelschlag durch Verwendung von reflexionsarmem Glas sowie des Belassens des Grünzugs am östlichen Rand des Plangebiets und die Einleitung von Niederschlagswasser in ein trocken gefallenes Soll vorgesehen.
Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Für den Artenschutz sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

***Mensch - Lärmimmissionen***

- In der weiterführenden Planung muss berücksichtig werden, dass durch die Beurteilungspegel des Gewerbelärms die schalltechnischen Orientierungswerte im Süden des Plangebiets überschritten werden, sofern keine Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden.
- Auch für den Sport- und Freizeitlärm durch die vorgesehene Sportanlage können, abhängig von konkreter Nutzung und von Nutzungszeiten, neben einer lärmarmen Ausführung aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
- Durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet voraussichtlich überschritten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene.

***Boden/Wasser***

Die Bodenversiegelung mit dem Verlust von Biotopen wird durch die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soweit als möglich im Plangebiet, der Hauptteil wird jedoch außerhalb des Planungsgebiets umgesetzt.

## 3.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche erfolgt in Anbindung an eine bestehende Baufläche und ist verkehrsgünstig zu Hauptstraßen gelegen. Im Rahmen dieser Zielstellung sind daher keine anderen Planungsalternativen möglich und sinnvoll.

# 4 Zusätzliche Angaben

## 4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.
Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 hinzugezogen (LUNG M-V 2018).
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP)
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, 1999
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, 1996

## 4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes im Plangebiet können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig prognostiziert werden. Die im Rahmen des B-Plans Nr. 68 ermittelten erheblichen Eingriffe, die durch die umfangreiche Versiegelung des Bodens zu erwarten sein werden, sind kompensierbar. Deshalb sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erkennen, die eine Überwachung erfordern. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung werden im Umweltbericht des Bebauungsplans festgesetzt.

# 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Hansestadt Stralsund ändert den Flächennutzungsplan für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße. Mit dieser 18. Änderung werden im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt, um die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ planungsrechtlich vorzubereiten.
Im Plangebiet gibt es keine besonders schutzwürdigen Schutzgüter. Der Eingriff in Natur und Landschaft findet in einem Bereich statt, der nur eine allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt hat.
Durch das Planvorhaben wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung vorbereitet. Davon sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

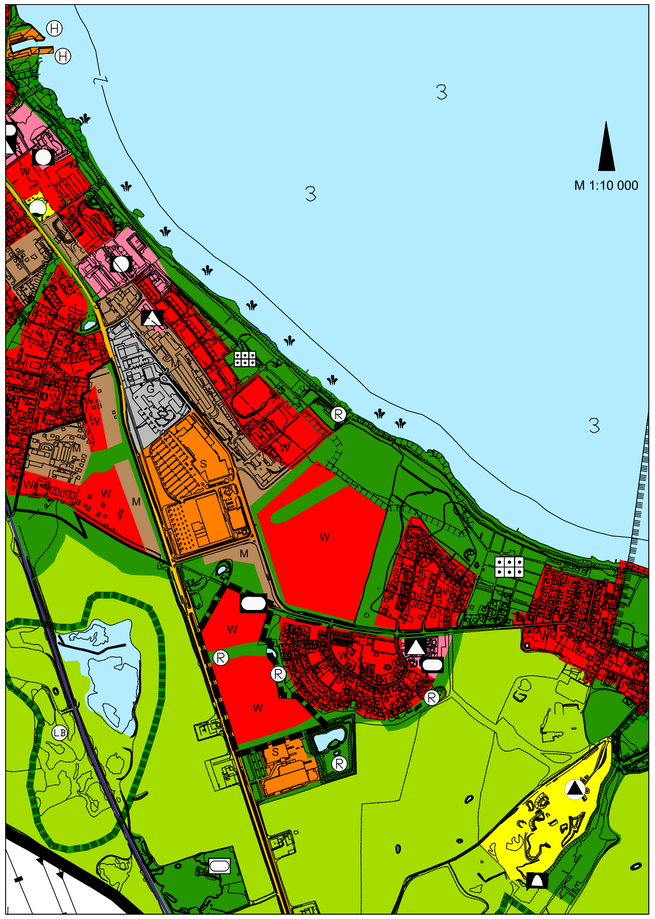
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens kompensiert.
Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft können in Form von Ausgleichs- und Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen durchgeführt werden. Die Eingriffe können im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Der weitere Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets.
Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Darstellungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Anpassung des beigeordneten Landschaftsplans sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hansestadt Stralsund, den ……..

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

# 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



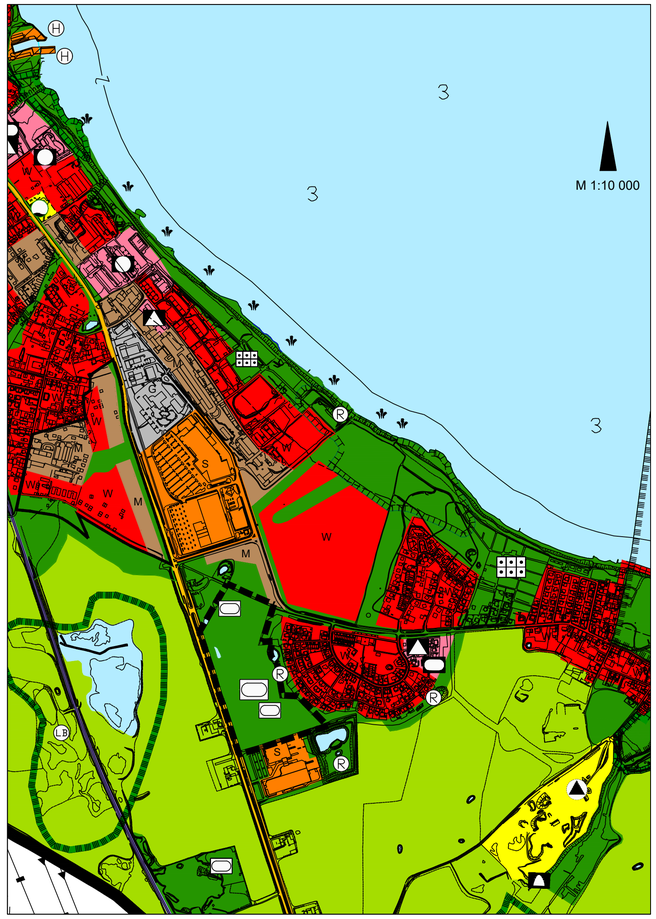

NEU

**18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**
**GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990**

HINWEIS: DIE MIT * VERSEHENEN PLANZEICHEN BETREFFEN DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH.

- GRÜNFLÄCHEN* (§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 4 BAUGB)
- WOHNBAUFLÄCHE* (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO)
- SONDERBAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 18. ÄNDERUNG*
- SPORTANLAGE*
- SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAßEN (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 9.a BAUGB)
- WASSERFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 7 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 ABS. 2 NR. 7 BAUGB), ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN, RETENTION*




ALT

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1999**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**
**GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990**

HINWEIS: DIE MIT * VERSEHENEN PLANZEICHEN BETREFFEN DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH.

- GRÜNFLÄCHEN* (§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 4 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG: SPORTPLATZ*
- WOHNBAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO)
- SONDERBAUFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 18. ÄNDERUNG*
- SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAßEN (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 9.a BAUGB)
- WASSERFLÄCHEN* (§ 5 ABS. 2 NR. 7 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 ABS. 2 NR. 7 BAUGB), ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN*

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr.12 am 13.11.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 26.05.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 03.06.2021 bis 18.06.2021 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und den Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Begründung und Anlagen und den Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht, haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

8. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht, wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... , Az: ..... , erteilt.

10. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

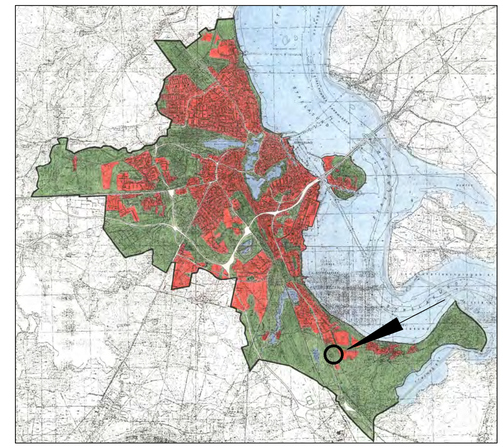
11. Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.
Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

## 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße
im Stadtteil Andershof

Entwurf Stand August 2021



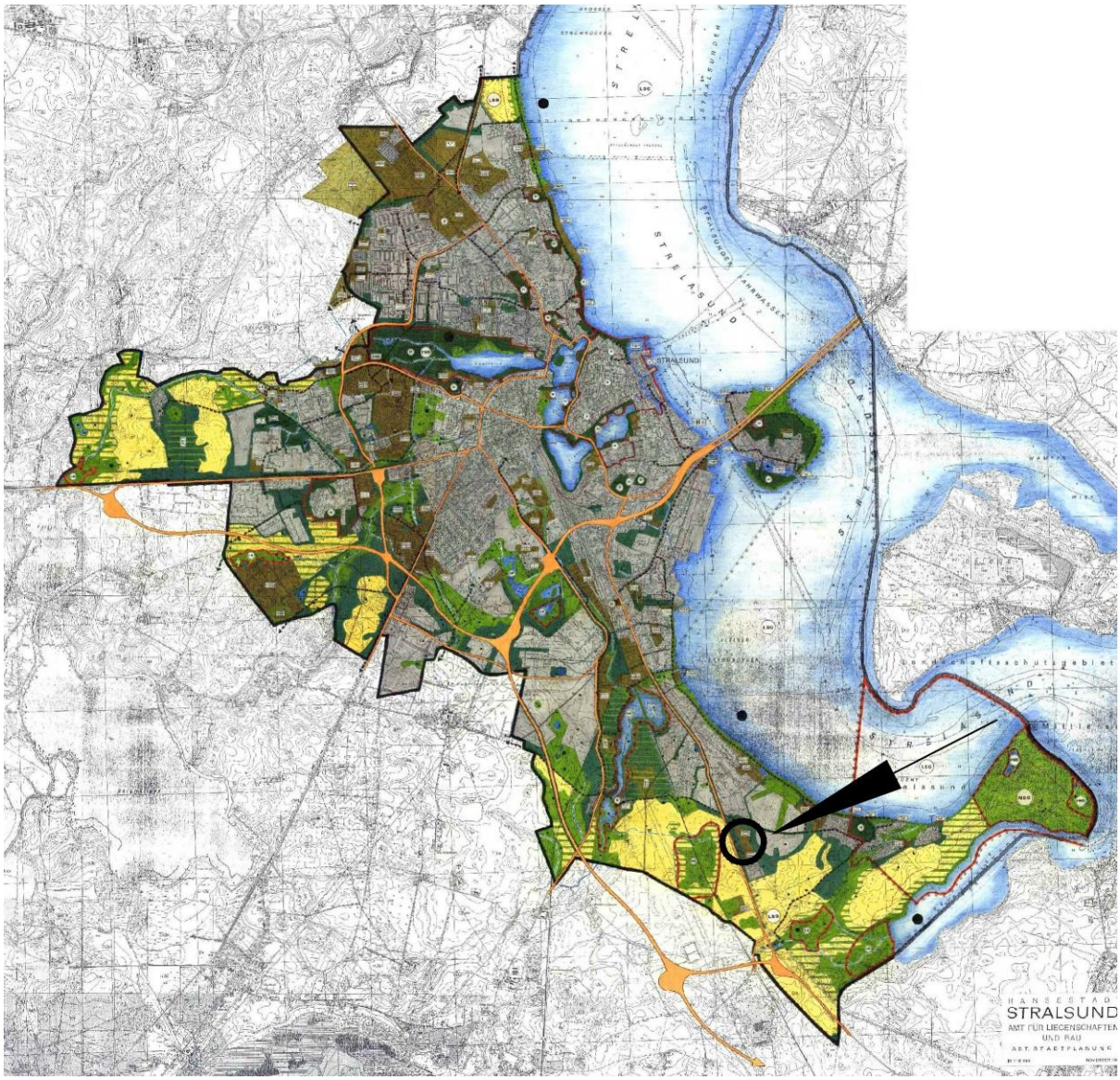
Hansestadt Stralsund

**TOP Ö 3.3**

# Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund

der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beigeordnet für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof

Erläuterungsbericht
August 2021




Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002
Hansestadt Stralsund

Bearbeitung:
Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

# INHALT

**1 Einleitung 2**
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 2
1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 3
**1.4 Gesetzliche Grundlagen** 4

**2 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft 5**
2.1 Abiotische Standortfaktoren 5
2.2 Arten und Lebensgemeinschaften 6
2.3 Landschaft 6
2.4 Umweltbelange des Menschen 6
2.5 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte 7

**3 Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans 8**

**4 Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Verminderung 8**
4.1 Abiotische Standortfaktoren 8
4.2 Arten und Lebensgemeinschaften 9
4.3 Landschaft 9
4.4 Umweltbelange des Menschen 9

**5 Flächenbilanz 10**

**6 Quellen 10**

Anhang

| Blatt-Nr. | Bezeichnung | Maßstab |
|---|---|---|
| 1 | Planzeichnung zur Änderung des Landschaftsplans | 1 : 10.000 |

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 54 km² groß und hat 59.290 Einwohner (2020, Quelle: MESO).
In den letzten Jahren zeichnete sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Nach einem über zwei Jahrzehnte andauernden Rückgang, entwickelte sich die Einwohnerzahl von 56.875 im Jahr 2010 auf 59.290 Einwohner im Jahr 2020. Mit dem Einwohnerzuwachs und den sich wandelnden Ansprüchen am Wohnungsmarkt ist weiterhin ein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum verbunden.

Derzeit werden ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut. Die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken können jedoch nicht gedeckt werden. Deshalb besteht weiterhin ein Bedarf nach Eigenheimgrundstücken. Gleichzeitig ist ein Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in attraktiver Lage erkennbar. Die dem Bedarf folgende Größenordnung soll auch für die Zukunft abgesichert werden.

Zur Begegnung der hohen Wohnraumnachfrage soll daher östlich der Brandshäger Straße ein Wohnungsbaustandort für ein vielfältiges Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern entstehen. Um Baurecht für diese Entwicklung zu schaffen, hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ aufzustellen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 68 zu schaffen, wurde mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2019 auch das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße eingeleitet. Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans soll die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ überwiegend in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für die betroffene Teilfläche ebenfalls geändert. Diese Änderung erfolgt, um den Landschaftsplan an die 18. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Die Darstellungen als Waldartige Gehölstrukturen und als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz entfallen. Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ist die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnflächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. Diese Landschaftsnutzung gliedert sich durch die Darstellung einer Parkanlage, nördlich und südlich in zwei Teilbereiche. Eine Darstellung einer zweiten Parkanlage grenzt die Baufläche zum südlichen Rand des Änderungsbereichs ab.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich (räumlicher Geltungsbereich) liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst Flächen in der Gemarkung Andershof, Flur 4.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ der Hansestadt Stralsund und im Süden an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse.Einkaufspark - Möbelhaus Albers“.

## 1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

***Landesraumentwicklungsprogramm 2016***

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben. Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:
Ziel 4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
Ziel 4.1 (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.
Ziel 4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

***Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010***

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013) konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.
Grundsatz 3.2.1 (1) Die zentralen Orte sind die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung.
Ziel 4.1 (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.
Ziel 4.1 (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen.

***Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP):***

Der GLRP stellt den Bereich des Plangebiets mit einer geringen bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4), als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Karte 6), mit einer geringen bis hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds (Karte 8) und als Bereich mit einer geringen Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Karte 9) dar. Eine Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen wird im GLRP (Karte 3) nicht abgebildet.
Unter III.1 Konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Schutzgut Landschaftsbild wird folgendes Ziel formuliert: Gestaltung und Einbindung von störenden Ortsansichten und

Ortseingangsbereichen (z. B. Plattenbauten in ländlichen Siedlungen, Großmärkte in den Eingangsbereichen von Stralsund und Greifswald u. a.)

***Inhalt des Flächennutzungsplans***

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Ferner sind an den Rändern des Plangebiets Wasserflächen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhalbebecken dargestellt.
Die Flächendarstellungen entsprechen nicht der vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet erforderlich macht. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 soll der FNP für die Teilfläche geändert werden. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung zu einer Wohnbaufläche vor.

***Inhalt des Landschaftsplans***

Der Landschaftsplan stellt den Randbereich des Änderungsbereiches derzeit als Waldartige Gehölstrukturen und den inneren Bereich als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz dar. Randwärtig sind zwei geschützte Biotope verzeichnet.
Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen im Sinne der vorgesehenen baulichen Nutzung vorgenommen und um den Landschaftsplan an die 18. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

## 1.4 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
  insbesondere § 9 Abs. 4: „Die Landschaftsplanung ist fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Fortschreibung kann als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind.“
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

# 2 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

## 2.1 Abiotische Standortfaktoren

### ***Boden und Relief***

Das Relief im Änderungsgebiet verläuft in flachen langen Wellen mit Höhen von ca. 17 bis ca. 24m NHN. Gemäß GLRP hat der Boden im Bereich des Plangebiets eine geringe bis hohe Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet liegt in der Bodenregion 3 Jungmoränenlandschaft, der Bodengroßlandschaft 3.1 Grundmoränenplatten und lehmige Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands und der Bodenlandschaft 3.1.12 Lehmplatten nördlich der Peene, dort herrschen Bodengesellschaften auf vorherrschend lehmigem Sand vor.

Der Geotechnische Bericht[1] stellt für den Änderungsbereich keine auffälligen Böden hinsichtlich möglicher Schadstoffe fest. Die oberflächennahen sandigen Schichten und der Oberboden werden erfahrungsgemäß als wasserdurchlässig und versickerungsfähig gewertet. Die unmittelbar folgenden, oberflächennahen Geschiebeböden / Schluff werden als sehr gering wasserdurchlässig eingestuft. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage.
Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet ist nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

### ***Grund- und Oberflächenwasser***

Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein trocken gefallenes Soll ohne oberflächlichen Zu- und Abfluss. Im Einzugsbereich dieses Solls liegen bereits versiegelte Flächen des Bebauungsplans Nr. 42. Neben dem Soll, sammelt sich aufkommendes Niederschlagswasser derzeit in der zentral gelegenen Senke. Von dort wird es über den westlich anliegenden verrohrten Graben Nr. 12 abgeleitet. Dieser entwässert in den EG-WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper „Graben aus Voigdehäger Teich".
Im Bereich der Bohrungen (bis 4 m ab Geländeoberkante – GOK) wurden laut geotechnischem Bericht nur vereinzelt oberflächennahes Stau- und Schichtenwasser angetroffen. Niederschlagsbedingt kann dieses temporär auch höher anstehen. Grundwasser ist erst ab Tiefen von ca. 8 bis 12 m unterhalb der GOK zu erwarten[2].

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V, ebenfalls nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiet.

### ***Klima / Luft***

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (GLRP). Das Plangebiet ist niederschlagsbegünstigt (GLRP).
Das Stadtgebiet Stralsunds gehört zum Klimagebiet der westmecklenburgischen Küste und Westrügens. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Stralsund liegt bei 9.5 °C Über das Jahr fällt 726 mm Niederschlag[3].
Der Wind kommt überwiegend aus westlicher Richtung.
Der Änderungsbereich weist keine besondere Bedeutung als Be- und Entlüftungsschneise der Stadt auf. Er wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Ackerflächen sind durch Kaltluftbildung klimatisch wirksam. Durch die starke Windexposition ist eine gute Luftqualität zu erwarten.

[1] IB.M Geotechnik: 2.Bericht – Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung, Stralsund 2020
[2] IB.M Geotechnik: 1.Bericht – Geotechnischer Bericht – Voreinschätzung, Stralsund 2019
[3] www.climadata.org, Zugriff am 29.03.2021

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sind keine Emittenten von Schadstoffen, Gerüchen, Erschütterungen, Licht und Staub, von denen Beeinträchtigungen für die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB entgegenstehen könnten. Schallimmissionen durch vorhandenen Verkehr, umliegende gewerbliche Nutzungen und sonstigen Emittenten können durch aktive und passive Immissionsschutzmaßnahmen reduziert werden. Durch die verbindliche Bauleitplanung sind zur Vorbereitung möglicher Bauvorhaben ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzusehen.

## 2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

***Vegetation***

Der überwiegende Biotoptyp des Änderungsbereiches ist der „Sandacker (ACS)". Dieser wird von den Randlagen her von Siedlungsbiotopen (PWX, PHY, PEG) und teilweise von gesetzlich geschützten Gehölzbiotopen (BHB, BRG) gesäumt. Im Süden und Osten schließen sich Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V[4] an das Plangebiet an.

***Fauna***

Im Zuge der 18. Änderung des FNP wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg erarbeitet[5]. Durch Kartierung und Potentialeinschätzung vorkommender Arten wurden in den Randbereichen sowie im näheren Umfeld des Plangebiets Brutvögel nachgewiesen. In der Artengruppe der Reptilien sind demnach Eidechsenvorkommen zu verzeichnen. Das Gebiet ist außerdem Jagdrevier der Zwergfledermaus.

## 2.3 Landschaft

Für den Änderungsbereich bildet der GLRP eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds (Karte 8) und eine geringe Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Karte 9) ab. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind durch die umgebene Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt.

## 2.4 Umweltbelange des Menschen

Die Flächen des Änderungsbereichs werden gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Diese Nutzung soll sich weitestgehend zu Gunsten einer baulichen Nutzung ändern. Die geplante Umwandlung begründet sich im Erfordernis weitere Bauflächen zur Wohnnutzung zu schaffen. Aus landwirtschaftlicher Sicht weist der Änderungsbereich mit seinem Flächenzuschnitt und einer vernässten Senke eine unvorteilhafte Topographie auf. Für die Erholung ist der Änderungsbereich nur von allgemeiner Bedeutung.
Im Änderungsbereich ist ein Bodendenkmal bekannt, dieses ist durch die nachfolgende Planung zu berücksichtigen.

[4] Forstamt Schuenhagen 2019: Waldfeststellung, Gemarkung Andershof, Flur 4, Flurstücke 4 ,5 ,10 und 12.
[5] Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße" und 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 2.5 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem internationalen Schutzgebiet. Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund beträgt ca.1,0 km. Das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nationalen Schutzgebiet. Das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 273 Deviner Haken befindet sich ca. 2,6 km nord-östlich des Plangebiets. Die Entfernung zum NSG 276 Försterhofer Heide bei Zarrendorf beträgt ca. 1,9 km, zum Landschaftsschutzgebiet L61 Mittlerer Strelasund ca. 1,2 km.

Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind in unmittelbarer Umgebung folgende mach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

HST00188 Naturnahe Feldhecke (Hecke, Weide, sonstiger Laubbaum, überschirmt, strukturreich) nordwestlich angrenzend an das Plangebiet und tlw. hineinreichend.

HST00186 Soll (permanentes Kleingewässer, Gehölz, Weide, Staudenflur, Soll) östlich angrenzend an das Plangebiet. Gem. Abstimmung vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Buhl am 22.03.2021 wird das Biotop als Rohrglanzgrasröhricht angesprochen.

HST00163 Naturnahe Feldhecken (Hecke, Pappel, Fichte, sonstiger Laubbaum, strukturreich) östlich der Landesstraße L222

Die Bäume entlang der Brandshäger Straße sind nicht Bestandteil des Alleenkatasters. Es sind im Plangebiet nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope:

2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM) §20
Nördlich des Plangebiets, überwiegend Brombeere und Weide

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) §20
Am westlichen Rand des Plangebiets mit Esche, Erle, Weide, überwiegend Kirsche.

2.6.1 geschlossene Baumreihe (BRB) §19
Die Baumreihen entlang der Brandshäger Straße (überwiegend Rosskastanien) und der Greifswalder Chaussee (gemischte Baumarten) sind geschützt.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA) §18
Im Pufferbereich handelt es sich dabei um Kopfweiden bzw. ausgewachsene Kopfweiden um das trocken gefallene Soll östl. des Plangebiets.

2.7.3 Baumgruppe (BBG) §18
An der nordwestlichen Ecke des B-Plangebiets befindet sich eine Baumgruppe aus Kirschen.

6.2.4 Rohrglanzgrasröhricht (VRR) §20
An der Uferböschung und im Bereich des trocken gefallenen Teichbodens östl. des Plangebiets

Innerhalb des Plangebietes befinden sich:

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) §20
Am westlichen Rand des Plangebiets mit Esche, Erle, Weide, Kirsche, in das Plangebiet hineinreichend

2.3.3 Baumhecke (BHB) §20
Am westl. Rand des Plangebiets befindet sich eine Baumhecke aus überwiegend Eschen. Die Eschen sind Wildaufwuchs, stehen sehr dicht und sind nur noch in wenigen Fällen vital. Ein Teil der Bäume ist bereits umgestürzt.

2.6.1 geschlossene Baumreihe (BRB) §19
Die Lindenreihe in Richtung Möbelmarkt befindet sich teilweise innerhalb des Plangebiets, ebenfalls die entlang des Deviner Wegs z.T. frisch gepflanzte Baumreihe aus Birken mit vereinzelten alten Kopfweiden.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA) §18
Im Plangebiet handelt es sich dabei um zwei Kirschen im Bereich des Feuchtgrünlands, eine Hainbuche und eine Birke im Bereich des am westl. Rand des Plangebiets liegenden Gehöfts.

6.2.4 Rohrglanzgrasröhricht (VRR) §20
An der Uferböschung und im Bereich des trocken gefallenen Teichbodens am östl. Rand des Plangebiets befindet sich ein Röhricht aus Rohrglanzgras.

# 3 Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans

Die bisherigen Darstellungen im räumlichen Geltungsbereich
- spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport-, Bolzplatz und
- Waldartige Gehölzstrukturen,

sollen geändert werden in:
- Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und
- Parkanlagen
- Sport- und Bolzplatz.

Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dargestellte geschützte Biotop wurde entsprechend seiner tatsächlichen Lage angepasst. Gemäß Biotoptypenkartierung von April 2020 handelt es sich um ein Rohrglanzgrasröhricht. Dieses temporär trocken gefallene Soll befindet sich östlich des räumlichen Geltungsbereichs.

# 4 Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Verminderung

## 4.1 Abiotische Standortfaktoren

***Boden***

Durch die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB wird eine Beeinträchtigung des Bodens vorbereitet. Die Bodenversiegelung ist durch die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Mit den als Parkflächen dargestellten Flächen werden mögliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des

Änderungsbereichs ermöglicht. Eine Konkretisierung erfolgt im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

***Grund- und Oberflächenwasser***

Auf Grund der schlechten Eignung des Bodens ist die technische Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich nicht möglich. Durch Versiegelung und Teilversiegelung wird die ohnehin geringe Grundwasserneubildung weiter beeinträchtigt. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsprozess.
Durch die Anlage offener Retentionsflächen kann einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts entgegengewirkt werden. Die Möglichkeit der Ableitung von Niederschlagswasser ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

***Klima / Luft***

Die neu ausgewiesene Baufläche nach § 5 BauGB erfolgt in enger räumlicher Anbindung an bestehende Bauflächen und ist verkehrsgünstig zum ÖPNV und Hauptnetzstraßen gelegen. Die Erreichbarkeit des Änderungsbereichs durch die Verkehrsträger des Umweltverbunds ist somit gegeben. $CO_2$-Emissionen durch Individual-Verkehr können dementsprechend minimiert werden. Die ausgewiesenen Flächen für Parkanlagen haben insbesondere in Hitzeperioden eine abkühlende Funktion für die angrenzenden Bauflächen.
Die Bewältigung von Immissionskonflikten erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 4.2 Arten und Lebensgemeinschaften

***Vegetation***

Durch die geplante Bebauung ist der Verlust von Biotopen zu erwarten. Dieser Eingriff kann nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung.

***Fauna***

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag kann Verbotstatbeständen gem. § 38 BNatSchG effektiv begegnet werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung näher bestimmt.

## 4.3 Landschaft

Das Landschaftsbild ändert sich durch die vorgesehene Bebauung. Angesichts der anthropogen vorgeprägten Lage am Stadtrand sind mögliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild als gering einzuschätzen. Eine genauere Betrachtung kann erst in den weiterführenden Planungsschritten erfolgen.

## 4.4 Umweltbelange des Menschen

Die allgemeine Erholungsfunktion des Änderungsbereichs wird durch die Änderung des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt. Schallimmissionen durch Verkehr, Gewerbe und sonstigen Emittenten stehen der Darstellung von Bauflächen gemäß § 5 BauGB innerhalb des Änderungsbereichs jedoch grundsätzlich nicht entgegen. Sonstige maßgebliche Immissionen sind angesichts der Lage des Änderungsbereichs

nicht zu erwarten. Die Ermittlung und Bewältigung der zu erwartenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung der verbindlichen Bauleitplanung.

# 5 Flächenbilanz

Es ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Bilanz der Landschaftsnutzungen:

| | Spezielle Grünfläche Sport-, Bolzplatz | Parkanlage | Bauflächen gem. § 5 BauGB | Waldartige Gehölzstrukturen |
|---|---|---|---|---|
| Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund | 4,63 ha | 0,00 ha | 0,00 ha | 5,25 ha |
| Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund | 0,00 ha | 1,56 ha | 8,32 ha | 0,00 ha |
| Bilanzänderung | -4,63 ha | +1,56 ha | +8,32 ha | -5,25 ha |

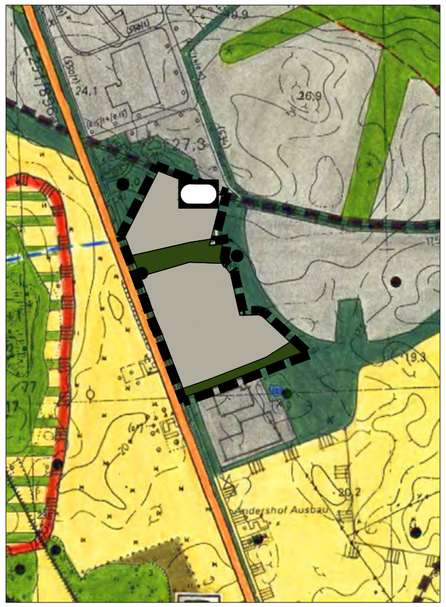
# 6 Quellen


- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern
- Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ und 18. Änderung des Flächennutzungsplanes
- IB.M Geotechnik, (2020): 2.Bericht – Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung
- IB.M Geotechnik, (2019): 1.Bericht – Geotechnischer Bericht – Voreinschätzung

TOP Ö 3.3

# ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

## - DER 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEIGEORDNET -



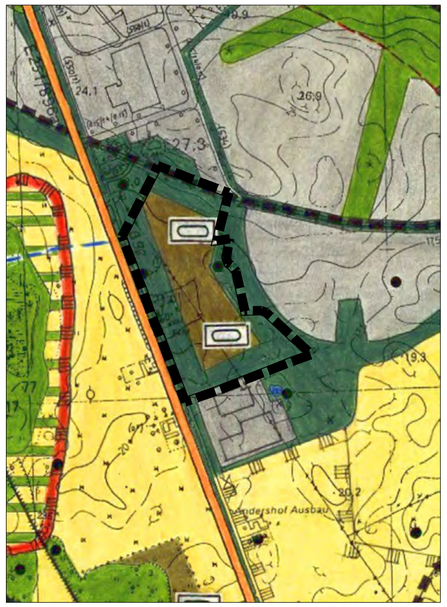

NEU

**ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND**
**MASSSTAB 1:10000**

### ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEIS: DIE MIT * VERSEHENEN PLANZEICHEN BETREFFEN DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH.

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG*
- BAUFLÄCHEN GEM. § 5 BAUGB
  BAHNANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN*
- PARKANLANGEN*
- GESCHÜTZTES BIOTOP* (§ 20 NATSCHAG M-V)
- SPORTANLAGE*




ALT

**AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND**
**MASSSTAB 1:10000**

### ZEICHENERKLÄRUNG

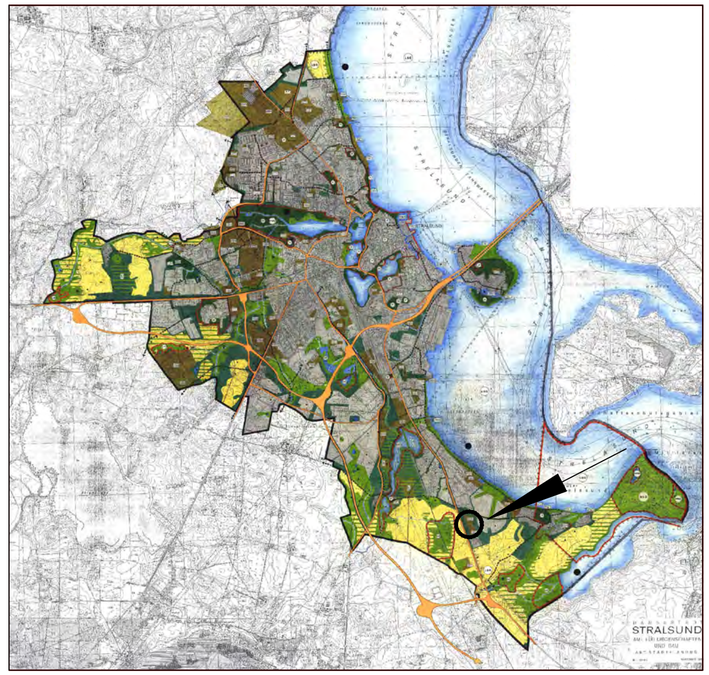
HINWEIS: DIE MIT * VERSEHENEN PLANZEICHEN BETREFFEN DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH.

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG*
- WALDARTIGE GEHÖLZSTRUKTUREN
- GESCHÜTZTES BIOTOP* (§ 20 NATSCHAG M-V)
- SPEZIELLE GRÜNFLÄCHEN*
- SPORT-, BOLZPLATZ*

## Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof

Entwurf August 2021




Hansestadt Stralsund

# TOP Ö 3.4

Hansestadt Stralsund

**Beschlussvorlage Bürgerschaft**
**Vorlage Nr.: B 0174/2021**
**öffentlich**

**Titel: Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße„ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege | Datum: | 07.10.2021 |
| Bearbeiter: | Raith, Frank-Bertolt, Dr.<br>Gessert, Kirstin<br>Wunderlich, Antje | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|
| OB-Beratung | | |

Sachverhalt:

Planverfahren:
Die Bürgerschaft hat am 15.09.2016 für Areal nördlich der Hermann-Burmeister-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Im Juli 2017 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Um die Rechtssicherheit zu verbessern hat die Hansestadt mit der frühzeitigen Beteiligung von der aktuellen Baurechtsänderung Gebrauch gemacht und ist zum Verfahren nach § 13b BauGB, ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, gewechselt.

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 als Schulstandort 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.

2020 fand nach Ausschreibung der städtischen Fläche ein Wechsel des Eigentümers und Erschließungsträgers statt. Neuer Vorhabenträger ist die Multi Bau GmbH Preetz/ Herr Gabel. Das städtebauliche Konzept aus dem Vorentwurf wurde weitestgehend übernommen. Lediglich die Erschließung wurde von der zu schmalen Hermann-Burmeister-Straße nach Norden verlegt und die Bebauung etwas nach Westen geschoben, da die Hansestadt Stralsund eine Pufferfläche für einen möglichen Ersatzbau der vorhanden östlich benachbarten Turnhalle vorhalten möchte.

Am 22.04.2021 hat die Bürgerschaft den Entwurf gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung wurde im Juni bis Juli 2021 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Anlass und Ziele 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,
- 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 scheitert derzeit an der fehlenden hochbaulichen Prägung des brachgefallenen Areals.

Räumlicher Geltungsbereich:
Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West nördlich der Hermann-Burmeister-Straße bzw. westlich des Zentralfriedhofs und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 61 die Flurstücke 42/6; 42/7; 42/8; 42/9; 42/10; 42/11; 42/12; 42/13; 42/14; 42/15; 42/16; 42/17; 42/18; 42/19; 42/20; 42/21; 42/22; 42/23; 42/24; 42/25; 42/26; 42/27; 42/28; 42/29 sowie teilweise 42/4 und 42/30.

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

Städtebauliches Konzept:
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.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).
Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als allgemeines Wohngebiet gefasst. Der Gebietscharakter wird vorwiegend durch das Wohnen bestimmt.

Zulässig sind 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.

Im gesamten Plangebiet wird 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 eine aufgelockerte Anordnung ermöglicht. Es werden mind. 2 Geschosse vorgegeben. Das dritte Geschoss kann von den Bewohnern auch später noch im Sinne einer Ausbaureserve errichtet werden.

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 die Vorgärten ebenso wie der rückwärtige Gärten grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden, 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, 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 und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
Nördlich der Zufahrt im Waldabstand wird die Anlage einer öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Deren Randbereich nach Norden enthält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der vorhandenen Fernwärmeleitung (SWS und Rechtsnachfolger).

Der Bereich zwischen der südlich angrenzenden Hermann-Burmeister-Straße und den Wohnbauflächen wird als private Gärten festgesetzt. Dieser Bereich wird von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SWS und der REWA und deren Rechtsnachfolgern überlagert, da hier verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden vorhanden sind.

Alternativen:

Der Bebauungsplan Nr. 21 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Baustandortes mit 20 Kettenhäusern. Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033) wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ gelegen im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom September 2021 wird gebilligt.

Finanzierung:

Zwischen dem Erschließungsträger Multi Bau GmbH Preetz/ Herrn Gabel, der Stadt und der REWA mbH wird vor Satzungsbeschluss der Bürgerschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwartenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Termine/ Zuständigkeiten:

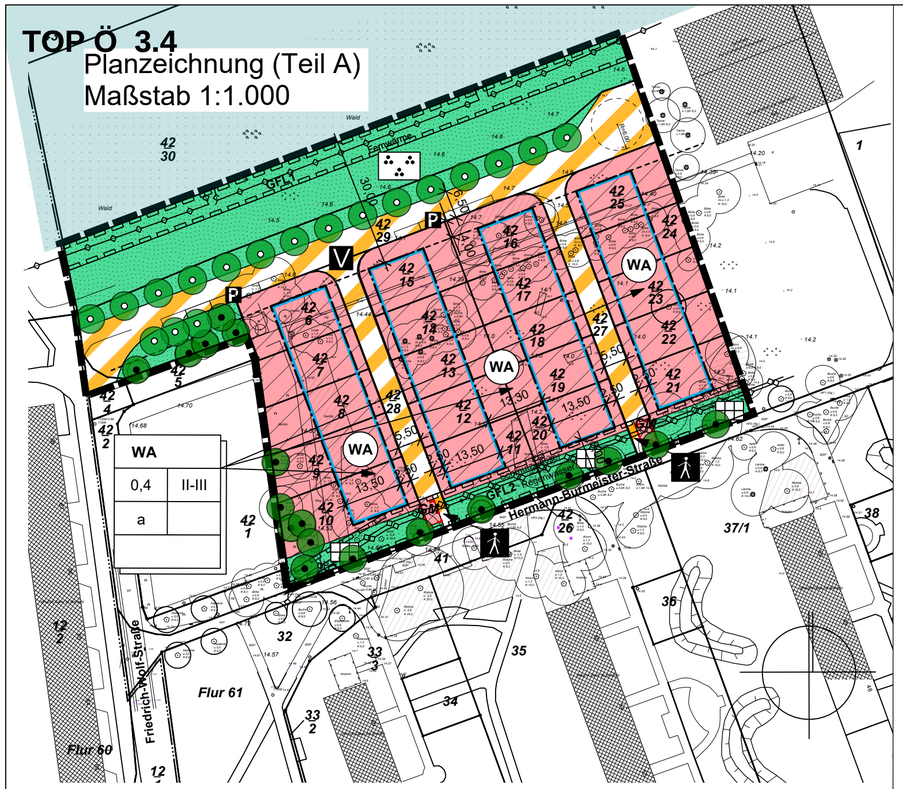
Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B21 Planzeichnung und Text
Anlage 2_B21 Begründung
Anlage 3_B21 Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

**TOP Ö 3.4**

## Planzeichnung (Teil A)
Maßstab 1:1.000




## Textliche Festsetzungen (Teil B)

**I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

**I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

I.1.1) Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig: 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.

I.1.2) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind nicht zulässig.

**I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

I.2.1) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude, oberirdische Garagen sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf mit den vorgenannten Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Terrassen und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen.

I.2.2) abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäude sind als Einzelhäuser einseitig ohne Abstand an der jeweils nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, soweit die Stellung des Gebäudes nicht durch Baugrenzen anders vorgegeben ist.

**I.3) Maßnahmen zur Grünordnung**

I.3.1) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

I.3.2) Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

**I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

I.4.1) GFL 1
Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

I.4.2) GFL 2
Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

**II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

**II.1) Dachneigung**
Wohngebäude sind mit einem geneigten Sattel- oder Walmdach mit 17 bis 25 Grad Neigung oder mit Flachdach auszuführen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig.

**II.2) Fassadengestaltung**
Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist das oberste Geschoss gestalterisch von dem übrigen Baukörper abzusetzen, dabei muss straßenseitig sowie rückwärtig ein Rücksprung von mind. 0.7 m ausgebildet werden.

**III) HINWEISE**

**III.1) Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Stralsund. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz darf die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde ein Vorhaben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

**III.2) Bodendenkmale**
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**III.3) Plangrundlage**
Zeichnerische Grundlage des Plans ist eine topographische Geländeaufnahme mit Katasterbestand durch Arne Biesterfeldt / Wolgast im Höhenbezugssystem DHHN 2016 mit Stand vom Mai 2020.

## Planzeichenerklärung

gemäß Anlage zur PlanZV

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmass

II-III — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmass

**BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**

a — abweichende Bauweise (TF I.2.2)

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11)**

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )**

Grünflächen, hier:
- Parkanlage (öffentlich)
- Garten (privat)

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )**

Hauptver- / Entsorgungsleitung unterirdisch

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB )**

Erhaltung

Anpflanzen von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

GFL1 — Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GM — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen, hier: Müllstandplatz als Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

Waldfläche angrenzend (nachrichtlich)

30m Waldabstand (nachrichtlich)

**AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE**

42/3 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen

vorhandene Gebäude

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 vom 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (27 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den……

Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den ……..

öbVI

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom …….. mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am …….. von der Bürgerschaft als Satzung beschlosse.
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom …….. gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ……..

Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ……...

Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… im Amtsblatt Nr. .. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ……..... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ……..…

Der Oberbürgermeister

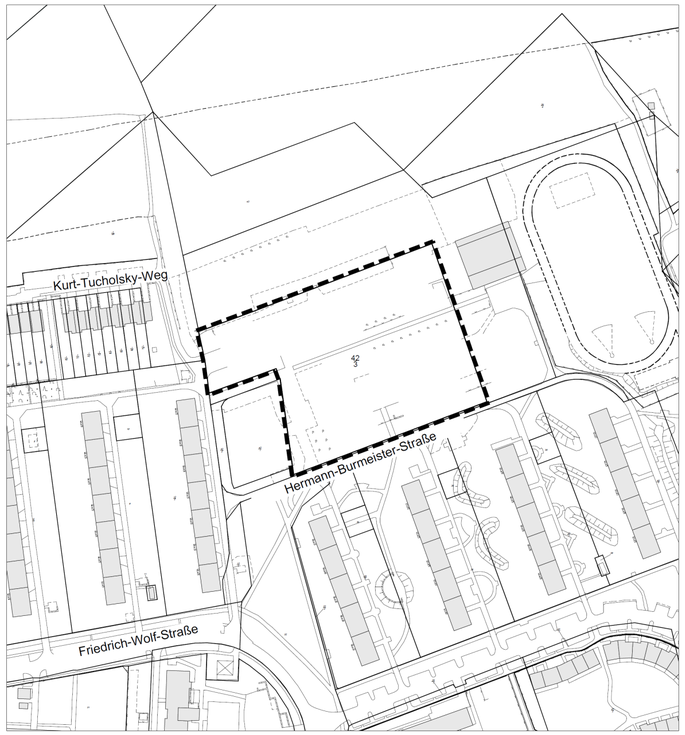
## Satzung der Hansestadt Stralsund

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, 13b des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom …….. folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht erlassen.

# Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße"

Stand September 2021




Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation ereignis Nationalpark, Wissenschaft und Kultur

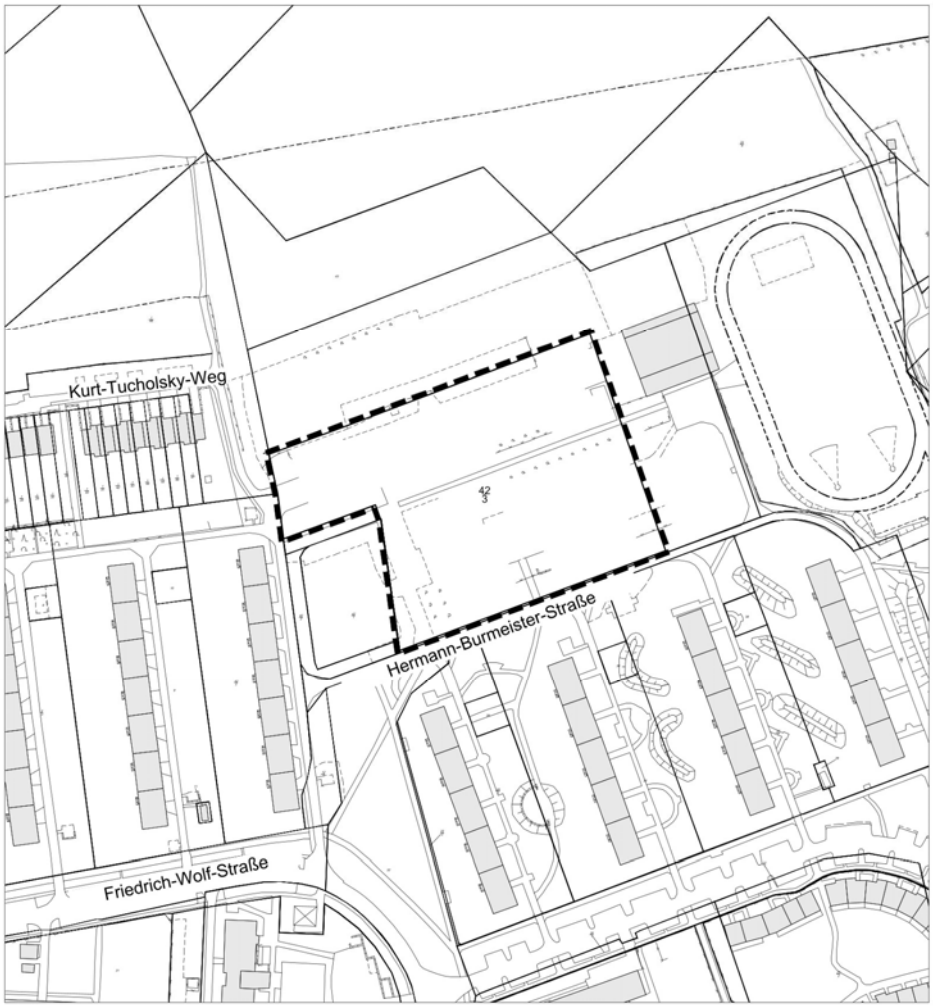
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

**TOP Ö 3.4**

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

## Begründung
## Stand September 2021




Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

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: 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 4
**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 5
**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 12
5.5 Flächenbilanz 13
**6. Wald 13**
**7. Abwägungsrelevante Belange/Zusammenfassung 14**
**8. Auswirkungen auf Natur und Umwelt 15**
8.1 Allgemeines 15
8.2 Schutzgüter 16
8.3 Kompensation/Einzelbaumschutz 28
**9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 28**
**10. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung 29**
**11. Verfahrensablauf 29**
**12. Rechtsgrundlagen 29**

## 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,
- 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 scheitert derzeit an der fehlenden hochbaulichen Prägung des brachgefallenen Areals.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West nördlich der Hermann-Burmeister-Straße bzw. westlich des Zentralfriedhofs und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 61 die Flurstücke 42/6; 42/7; 42/8; 42/9; 42/10; 42/11; 42/12; 42/13; 42/14; 42/15; 42/16; 42/17; 42/18; 42/19; 42/20; 42/21; 42/22; 42/23; 42/24; 42/25; 42/26; 42/27; 42/28; 42/29 sowie teilweise 42/4 und 42/30.

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 Höhenbezugssystem 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.

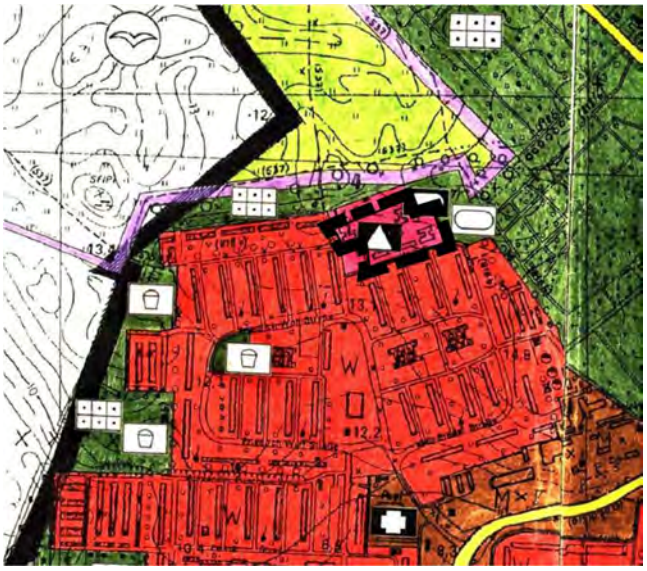


**Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets**

### 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.

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

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 den 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 70-er Jahren stammende Sporthalle.

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 der Kurt-Tucholsky-Weg 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.

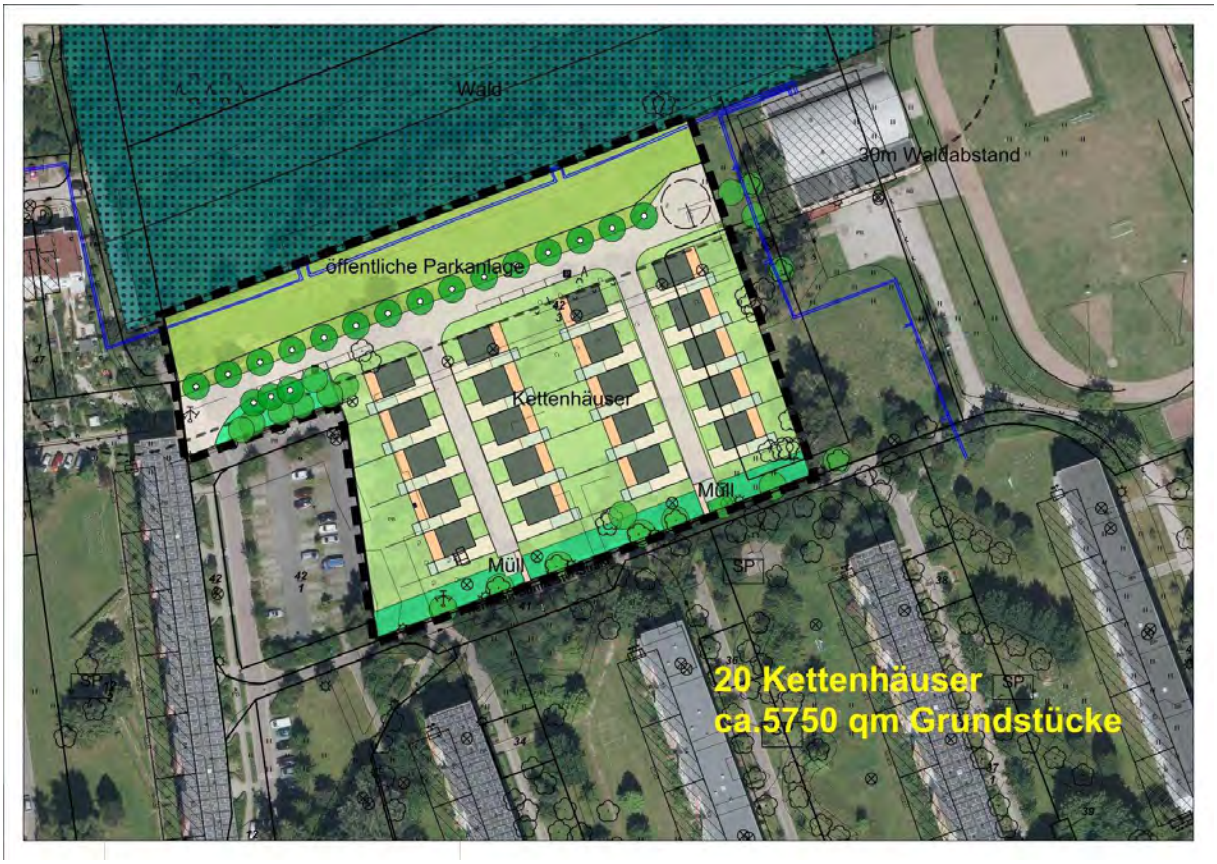



**Abbildung 3: städtebaulicher Entwurf (Stand September 2020)**

## 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, kubische Gebäude mit einer geringen Dachneigung oder Flachdächern, die durch ein drittes Geschoss erweitert werden können, welches 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 letzten 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 Lärmminderung 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 Gebietstypten* (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 Einwohner[1] 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.

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.

[1] 20 Wohneinheiten mit angenommen durchschnittlicher Haushaltsgröße in den ersten Jahren von 3,0 Personen

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 der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen 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, Glas 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 strukturbedingt 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), Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), Corylus colurna (Baumhasel), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus domestica (Speierling), Sobus intermedia (Schwedische Mehlbeere) und Sorbus torminalis (Elsbeere), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus cerris (Zerreiche).

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, brachliegenden 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.

Die Absteckung der genauen Lage der Fernwärmeleitung und des freizuhaltenden Leitungsschutzstreifens ist durch das Vermessungsbüro Biesterfeldt erfolgt und der Leitungsschutzstreifen fachgerecht freigestellt worden. Damit liegt die Waldgrenze nördlich des Leitungsschutzstreifens und der Waldabstand von 30 m zu den im Bebauungsplan eingezeichneten Baufeldern wird vollständig 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 wird neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange eingegangen. Die privaten Belange werden angemessen berücksichtigt.

- 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 Verkehrsgeräusche 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 M-V 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 Bodenbildungen vor. Zum einen handelt es sich um lehmige Formungen, die im südwestlichen Plangebiet als grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40% hydromorph) 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 (lS) 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 Geschütztheit 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.

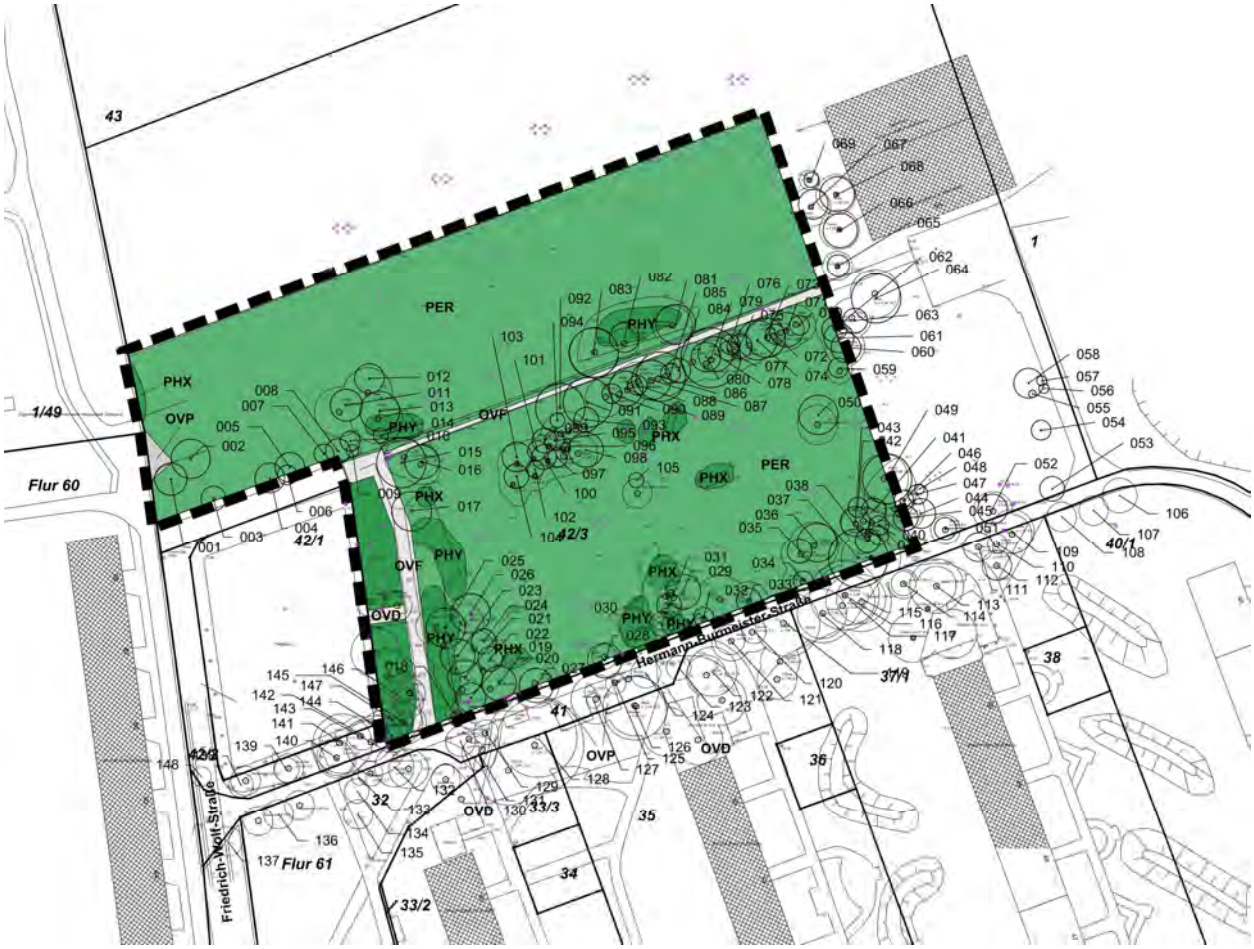



**Abbildung 5: Überblick Baumkartierung mit Biotoptypen**

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 | Schutzstatus |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | *Betula pendula* | 99 | 6,5 | | | |
| 2 | *Betula pendula* | 160 | 8 | | | § |
| 3 | *Betula pendula* | 152 | 5 | | E | § |
| 4 | *Taxus baccata* | 50, 45*, 60*, 30* | 6 | | E | § |
| 5 | *Acer pseudoplatnus* | 32, 57, 51 | 6 | | E | § |
| 6 | *Taxus baccata* | 60*, 50* | 4 | | E | § |
| 7 | *Taxus baccata* | > 100* | 4 | | E | § |
| 8 | *Taxus baccata* | > 100* | 5 | | E | § |
| 9 | Taxus baccata | 70* | 2,5 | | | |
| 10 | Picea spec. | 76 | 4 | | | |
| 11 | Betula pendula | 136 | 6,5 | große Stammwunde, darin stehendes Wasser, Fäule | | § |
| 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 | | § |

| Nr. | Baumart | StU in cm | Kronen Ø in m | Bemerkung (Nummer) | gepl. Umgang | Schutzstatus |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | |
| 59 | Acer negundo | 43 | 4 | | | |
| 60 | Betula pendula | 114 | 6 | | | § |
| 61 | Betula pendula | 107 | 6 | | | § |
| 62 | Betula pendula | 90 | 5 | | | S |
| 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 | | | § |

| Nr. | Baumart | StU in cm | Kronen Ø in m | Bemerkung (Nummer) | gepl. Umgang | Schutzstatus |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | |
| 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, Totholz, 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 Anhanges 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-Scheckenfalter (*Euphydyas aurinia*) und Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) im Messtischblattquadranten 1644-3 nach. Für keine der vier Arten gibt es potenzielle Lebens- oder Teillebensräume 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.

| **Wissenschaftlicher Name** | **Deutscher Name** | **Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet** | **Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial** | **Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt** | **Weitere Betrachtung erforderlich?** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Säugetiere** | | Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden. | Im Vorfeld auszuschließen | | nein, nicht notwendig |
| Canis lupus | Europäischer Wolf | | | | |
| Castor fiber | Biber | | | | |
| Lutra lutra | Fischotter | | | | |
| Muscardinus avellanarius | Haselmaus | | | | |
| Phocoena phocoena | Schweinswal | | | | |
| **Fledermäuse** | | | | | |
| Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus | | | | |

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet | Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial | Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt | Weitere Betrachtung erforderlich? |
|---|---|---|---|---|---|
| Eptesicus nilssonii | Nordfledermaus | | | | |
| Eptesicus serotinus | Breitflügelfledermaus | | | | |
| Myotis brandtii | Große Bartfledermaus | | | | |
| Myotis dasycneme | Teichfledermaus | | | | |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | | | | |
| Myotis myotis | Großes Mausohr | | | | |
| Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | | | | |
| Myotis nattereri | Fransenfledermaus | | | | |
| Nyctalus leisleri | Kleiner Abend-segler | | | | |
| Nyctalus noctula | Abendsegler | | | | |
| Pipistrellus nathusii | Rauhautfledermaus | | | | |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | | | | |
| Pipistrellus pygmaeus | Mückenfledermaus | | | | |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | | | | |
| Plecotus austriacus | Graues Langohr | | | | |
| Vespertilio murinus | Zweifarbfledermaus | | | | |
| **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 | Zaun-eidechse | | | | |
| Emys orbicularis | Europäische Sumpfschildkröte | | | | |

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet | Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial | Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt | Weitere Betrachtung erforderlich? |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 | Kammmolch | | | | |
| **Weichtiere** | | Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden. | Im Vorfeld auszuschließen | | nein, nicht notwendig |
| 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 |

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet | Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial | Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt | Weitere Betrachtung erforderlich? |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Nachtkerzen-schwärmer | | | | |
| **Gefäßpflanzen** | | Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden. | Im Vorfeld auszuschließen | | nein, nicht notwendig |
| Angelica palustris | Sumpf-Engelwurz | | | | |
| Apium repens | Kriechender Sellerie | | | | |
| Cypripedium calceolus | Frauenschuh | | | | |
| Jurinea cyanoides | Sand-Silberscharte | | | | |
| Liparis loeselii | Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut | | | | |
| 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 Gefährdungsstatus in den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Wertgebende, gefährdete oder besonders geschützten Brutvogelarten, die einzelartlich 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 Unterschlüpfe 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. nachseinem 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 geschützten 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 | 22.04.2021 |
| Offenlage | 04.06. - 05.07.2021 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom 20.05.2021 |
| Satzungsbeschluss/ Rechtkraft | |

## 12. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** i in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V**) vom 20. April 2005
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund** vom 07.02.2012, in Kraft getreten am 08.02.2012, zuletzt geändert 9. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, in Kraft getreten am 01.01.2017

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Stralsund, den ……..

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

**2. Beteiligung zum Entwurf des B-Plan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“**

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

| Nr. | Name | Datum des Schreibens | Zustimmung | Hinweise | Anregungen |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| 1 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern | 30.06.2021 | X | | |
| 7 | Straßenbauamt Stralsund | 29.06.2021 | X | | |
| 14 | Hauptzollamt Stralsund | 31.05.2021 | X | X | |
| 15 | Forstamt Schuenhagen | 08.06.2021 | | | X |
| 16 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 03.06.2021 | X | X | |
| 19 | Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen | 25.05.2021 | | X | |
| 29 | E.ON edis AG Regionalbereich Vorpommern | 21.05.2021 | X | | |
| 31 | SWS Energie GmbH Fachbereich Strom Fachbereich Gas/ Fernwärme | 01.06.2021 | X | X | |
| 33 | SWS Telnet GmbH | 21.05.2021 | X | X | |
| 34 | Rewa GmbH Stralsund | 05.07.2021 | X | X | |
| 52 | LK Vorpommern-Rügen FB 3/ FD 43 Bau und Planung | 07.07.2021 | | X | X |
| 65 | Multi Bau GmbH Preetz – Hr. Gabel | 28.05.2021 | X | X | X |

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnahme | Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan |
|---|---|---|
| 14 | **Hauptzollamt Stralsund**<br>Schreiben vom: 31.05.2021<br><br>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 24.07.2017 GZ: Z 2316 B - BB 57/2017 - B 110001. | |
| | <u>Stellungnahme vom 24.07.2017</u><br>1<br>Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. | Keine Abwägung erforderlich. |
| | 2<br>Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:<br>Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 15 | **Landesforst MV – Forstamt Schuenhagen**<br>Schreiben vom: 08.06.2021<br><br>Mit den vorgelegten Unterlagen ist eine abschließende forstrechtliche Würdigung nicht möglich. | s.u. |
| | Mit Stellungnahme vom 18.07.2017 wurde zum Vorentwurf mitgeteilt, dass sich nördlich des B-Plangebietes eine Waldfläche befindet. Die Wald- | Der Anregung wird gefolgt:<br>Entlang der nördlichen Grenze verläuft eine öffentliche Fernwärmeleitung, deren Leitungstrasse zur Sicherung der Unterhaltung / Bewirtschaftung der Leitung dauerhaft von |

| | | |
|---|---|---|
| | grenze wurde auf einer Karte gekennzeichnet. Zur besseren Anwendung wurde diese Waldgrenze in Vorbereitung auf die erneute Auslegung durch das Forstamt Schuenhagen gemittelt, sodass eine gerade Waldgrenze mit entsprechendem Waldabstand entstanden ist. Auch die neue Waldgrenze führte zu einer minimalen Waldabstandsunterschreitung durch die geplanten Baufelder. Über die nun vorgelegten Planunterlagen kann nicht nachvollzogen werden, wie dieses Problem gelöst wurde. | Bewuchs / Wald freizuhalten ist. Der dauerhaft zu sichernde Waldrand ist daher durch die nördliche Grenze der Leitungstrasse vorgegeben. |
| | Ebenso kann über die Planunterlagen nicht die Lage der in der Begründung unter Punkt 6 erwähnten Waldumwandlungsfläche von 40 m² nachvollzogen werden. Diese ist in einem Lageplan darzustellen und als Shape-Datei an das Forstamt Schuenhagen zu übermitteln. Da die Waldumwandlung der Freihaltung der Gasleitung dienen soll, wird angezweifelt, ob ein Waldumwandlungsverfahren im Zuge des B-Planverfahrens sinnvoll ist. Hier könnte ein Waldumwandlungsbescheid erst nach Rechtskraft des B-Planes ergehen. Ein Waldumwandlungsantrag zur Freihaltung der Gastrasse kann jedoch bereits unabhängig vom B-Planverfahren durch den zuständigen Betreiber der Gasleitung gestellt werden. Es ist lediglich eine Zustimmung der Hansestadt Stralsund als Flächeneigentümer beizufügen, das Waldumwandlungsverfahren wird dann mit dem Betreiber der Gasleitung geführt. | Der Anregung wird gefolgt:<br>Die genaue Lage der Fernwärmeleitung und des durch die Stadtwerke freigehaltenen Leitungsschutzstreifens wurde aktuell noch einmal durch das Vermessungsbüro Biesterfeldt exakt vor Ort eingemessen und markiert. Die Überprüfung ergab, dass die Waldgrenze durchgehend an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bzw. in Richtung Turnhalle sogar nördlich außerhalb des Plangebiets liegt und damit der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldern eingehalten wird. |
| | Generell ist zur besseren Überprüfung des B-Planes eine Shape-Datei des B-Planes zur Verfügung zu stellen, die wenigstens folgenden Inhalt haben muss: Angewandte Waldgrenze, angewandter Waldabstand, Baufelder, Geltungsbereich des B-Planes. | Dem Forstamt liegen maßstabsgetreue Lagepläne vor, aus denen die genaue Lage der angewandten Waldgrenze, des Waldabstandes und der Baufelder sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der genauen Lage der Fernwärmeleitung hervorgehen. |
| 16 | **Deutsche Telekom Technik GmbH**<br>Schreiben vom: 03.06.2021<br><br>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. | Keine Abwägung erforderlich. |
| | Wir weisen jedoch auf folgendes hin: | Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung werden im Kapitel 5.4 auf S. 13 |

| | | |
|---|---|---|
| | In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist. Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den o.g. Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.<br>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann. | die Erschließungssituation des Plangebietes und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die geplante Nutzung erläutert. |
| | Anlage:<br>Lageplan | |
| 31 | **SWS Energie GmbH**<br>**FB Gas / Fernwärme**<br>Schreiben vom: 01.06.2021<br><br>Bei der Planung sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuell gültigen Fassung. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Eine Einweisung für die Fernwärmeleitungen ist erforderlich, bitte vereinbaren Sie vor Baubeginn hierzu einen Termin mit unserem Mitarbeiter. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|---|---|---|
| | sind auszuschließen. Suchschachtungen erforderlich! | |
| | Es sind die vorgegebenen Lagen und Höhen entsprechend „Merkblatt“ zu beachten. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Anlage:<br>1 Auszug ND-/MD-Leitungen<br>1 Auszug Fernwärme-Leitungen | |
| | **FB Strom**<br>Schreiben vom: 01.06.2021<br><br>heute erhalten Sie für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. | Keine Abwägung erforderlich.<br>Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung werden im Kapitel 5.4 auf S. 12 die Erschließungssituation des Plangebietes und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die geplante Nutzung erläutert. |
| | Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen/ Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage). | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Anlagen: 1 Auszug NS-Kabel | |
| 33 | **SWS Telnet GmbH**<br>Schreiben vom: 21.05.2021<br><br>Am Bereich der geplanten Baumaßnahme „Stralsund, B-Plan 21 Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße “ befinden sich PE-HD 50 x 4,6 DN 40 Kabelschutzrohre der SWS Telnet GmbH.<br>Die genau bezeichneten Abschnitte entnehmen Sie bitte den beiliegenden Lageplänen. Die Kabelschutzrohre haben eine Tiefenlage von ca. 0,80 m. Es kann zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch örtliche Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau, Querungen aller Art, etc. kommen. Die Kabelschutzrohre sollen mit LWL-Kabeln belegt werden. Durch das vorhanden sein der Kabelschutzrohre wäre es für die SWS Telnet GmbH möglich den geplanten B-Plan 21 Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße Telekommunikationstechnisch zu erschließen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Anlagen:<br>1x Auszug aus Lageplan ‚B-Plan 21 nördl. der Hermann-Burmeister-Straße" Blatt 001 | |
| 34 | **REWA Stralsund mbH**<br>Schreiben vom: 05.07.2021<br><br><u>Allgemeines</u><br>Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund. Wir verweisen darauf, dass wir Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) liefern. Es gelten weiterhin die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV.<br>Die Erschließungsplanung für die Medien Trink-, Regen und Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | <u>Löschwasser</u><br>Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen. | Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung werden im Kapitel 5.4 auf S. 12 die Erschließungssituation des Plangebietes und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Grundschutzes für die geplante Nutzung durch Entnahme aus dem TWQ-Netz der REWA erläutert. |
| | <u>Übertragung</u><br>Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und bestehend bleibende Leitungen). | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | <u>Finanzierung</u><br>Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TWIRWI/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschießungsfinanzierung hinsichtlich | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|---|---|---|
| | der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen oder etwaiger Umverlegungen von Bestandssystemen für TW/RW/SW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt. | |
| | <u>Grundlegende technische Anforderungen</u><br>Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Bei notwendigen Umverlegungen ist insbesondere darauf zu achten, dass die Trinkwasserversorgung stabil gehalten werden muss, respektive sind die entsprechenden Ringsysteme wiederherzustellen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. |
| 52 | **Landkreis Vorpommern-Rügen**<br>Schreiben vom: 07.07.2021<br><br><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u><br>Auf einer rund 1,25 ha großen Fläche, im Randbereich des Stadtteil Knieper West, auf der bis 2005 Schulgebäude standen, soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Geplant sind 20 Kettenhäuser. Der Flächennutzungsplan sieht noch eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ vor. Diese Darstellung soll im Rahmen einer Berichtigung geändert werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken. | Keine Abwägung erforderlich. |
| | Das Baugesetzbuch und die Landesbauordnungen wurden zuletzt im Juni 2021 geändert (Baulandmodernisierungsgesetz bzw. Viertes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V). Die Präambel sowie das Kapitel | Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Zitat der gesetzlichen Grundlage wird entsprechend angepasst. |

| | | |
|---|---|---|
| | „Rechtsgrundlagen“ in der Begründung sind entsprechend anzupassen. | |
| | <u>Wasserwirtschaft</u><br>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen. Alles anfallende Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß 5 47 WHG ist die ortsnahe Versickerung der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächen- oder Küstengewässer vorzuziehen. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser liegt grundsätzlich bei der Hansestadt Stralsund. | Keine Abwägung erforderlich. |
| | Es ist vorgesehen, dass auf den Verkehrsflächen und ggf. auch das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Entwässerung des Stadtgebiets Knieper West erfolgt in das Gewässersystem des Graben 2. Durch den Vorhabenträger ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen, dass der Vorfluter, in den die Einleitung erfolgt, für die zusätzliche Menge eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit aufweist. Andernfalls sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. |
| | Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort versickert werden. Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass nur lokal versickerungsfähige Böden anstehen. Die Versickerungsfähigkeit ist deshalb standortkonkret im Einzelfall durch ein Bodengutachten und der Berechnung entsprechend DWA-A138 nachzuweisen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich soll für die Wohngrundstücke eine Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der hydraulische Nachweis wird im Zuge der Erschließungsplanung gem. den Planungsvorgaben der REWA erstellt. |
| | Die Planung ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser gemäß EG-WRRL derzeit nicht abschließend | |

| | | |
|---|---|---|
| | beurteilungsfähig. Im Dezember 2020 wurden die Bewirtschaftungspläne für den Zeitraum 2022-2027 im Entwurf bekannt gemacht. Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP_KO_4_16. Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung geplant. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Lüssow bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Wenn der sich im Plangebiet ergebende Wasserbedarf nicht durch einen Rückgang des Bedarfs in einem anderen Stadtteil oder dem nahen Umland ausgeglichen werden kann, ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen. Die notwendigen Inhalte der Prüfung sind mit dem Dezernat 320 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie abzustimmen. Andernfalls ist der Nachweis zu führen, dass sich die Entnahmen für die öffentliche Wasserversorgung im betroffenen Grundwasserkörper durch die Planung nicht erhöhen. | Zur trinkwassertechnischen Erschließung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Erhöhung der genehmigten Wasserentnahme erforderlich, so dass sich das Vorhaben nicht den Bewirtschaftungszielen für den Grundwasserkörper entgegensteht. |
| | <u>Naturschutz</u><br>**Artenschutz**:<br>Für die Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AfB) nachzureichen. Auf Grundlage des AfB sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: http: //www.lung.mvregierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf, zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16). | Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden in der Begründung abgehandelt. Hierzu wurde u.a. eine Brutvogelkartierung durchgeführt, die auch der UNB vorliegt. Streng geschützte Arten konnten dabei nicht nachgewiesen werden und sind angesichts der naturräumlichen Ausstattung (Siedlungsgrün) auf der Fläche auch nicht zu erwarten. Bauruinen, offene Gewässer oder ungenutzte Brachflächen sind auf der Fläche nicht vorhanden. |
| | Folgende Nachrichtliche Übernahme sollte ergänzt werden: | |

| | | |
|---|---|---|
| | Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z. B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z. B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br>Die Prüfung auf mögliche Vorkommen streng geschützter Arten ist im Zuge der B-Planbearbeitung erfolgt (siehe dazu Begründung). |
| | Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten:<br>Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, aber nicht als Festsetzung berücksichtigt. Die Forderung ist durch die Regelung in § 39 BNatSchG bereits unmittelbar anzuwendendes Recht, so dass sich eine entsprechende Festsetzung in der Satzung erübrigt. |
| | Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen. | Bauruinen sind auf der Fläche keine vorhanden, die abgebrochen werden müssten. |
| | Gesetzlicher Einzelbaumschutz:<br>Die Aussagen zum gesetzlichen Einzelbaumschutz werden soweit bestätigt. | Keine Abwägung erforderlich. |
| | Folgende Festsetzung sollte für die Bäume ergänzt werden:<br>„Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.“ | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen so aber nicht der gesetzlichen Regelung. Eine Verpflichtung zum Nachpflanzen besteht nur für die Fälle, in denen der Abgang vorhabenspezifisch verursacht wurde. Bei einem natürlichen Abgang (etwa durch Absterben) besteht keine Verpflichtung zum Ersatz. Die Festsetzung zum Erhalt schließt die allgemein als Stand der Technik zu betrachtenden Schutzanforderungen ein. |

| | | |
|---|---|---|
| | Brand- und Katastrophenschutz<br>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. | Keine Abwägung erforderlich. |
| | Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:<br>- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;<br>- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | - Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. | Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung werden im Kapitel 5.4 auf S. 12 die Erschließungssituation des Plangebietes und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Grundschutzes für die geplante Nutzung durch Entnahme aus dem TWQ-Netz der REWA erläutert. |
| | Kataster und Vermessung<br>Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:<br><br>**Planzeichnung Teil A**<br>Durch die Übernahme einer Liegenschaftsvermessung in das Liegenschaftskataster (Stand 25.01.2021) haben sich Flurstücksgrenzen und -nummern innerhalb des Geltungsbereiches der Planzeichnung geändert.<br><br>Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden | Die Hinweise werden berücksichtigt.<br>Die aktuelle Katastergrundlage wird eingepflegt. Die Begründung wird entspr. angepasst. |

| | | |
|---|---|---|
| | **Verfahrensvermerk**:<br>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am .....- wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | **Begründung:**<br>Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich Flurstücksgrenzen und -nummern geändert. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entspr. angepasst. |
| | <u>Abfallwirtschaft</u><br>Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. | |
| | Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus:<br>„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen 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, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“ | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entspr. angepasst. |
| | Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten:<br>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich | Keine Abwägung erforderlich.<br>Der Müll wird wie bisher auch über die Hermann-Burmeister-Straße abgeholt. Eine Änderung ist nicht geplant. Die Baugrundstü- |

| | | |
|---|---|---|
| | ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“<br>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.<br>Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ | cke erhalten Müllsammelstellplätze am jeweiligen Südrand der kleinen Wohnwege und einen kurzen verbindenden Fußweg zur Hermann-Burmeister-Straße, so dass die Müllentsorgung von dort gebündelt erfolgen kann. |
| | Das bedeutet:<br>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. | Keine Abwägung erforderlich.<br>s.o. |

| | | |
|---|---|---|
| | 2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50: m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. | Keine Abwägung erforderlich.<br>s.o. |
| | 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). | Keine Abwägung erforderlich.<br>s.o. |
| | 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Heckladder 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). | Keine Abwägung erforderlich.<br>s.o. |
| | Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:<br>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises | Keine Abwägung erforderlich.<br>s.o. |

| | | |
|---|---|---|
| | kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“<br>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen. | |
| | Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen. | Keine Abwägung erforderlich.<br>s.o. |
| | Sonstige: | |
| | **Multi Bau GmbH Preetz – Hr. Gabel**<br>Schreiben vom: 28.05.2021<br><br>Im Zuge der TÖB-Beteiligung möchte ich Sie bitten, den im Anhang markierten Baum aus der Planzeichnung zu entfernen, da dieser vor Ort gar nicht existiert. | Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird dem Bestand angepasst. |

**TOP Ö 3.5**

Hansestadt Stralsund

**Beschlussvorlage Bürgerschaft**
**Vorlage Nr.: B 0175/2021**
**öffentlich**

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96" Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege | Datum: | 12.10.2021 |
| Bearbeiter: | Raith, Frank-Bertolt, Dr.<br>Gessert, Kirstin<br>Dillmann, Oliver | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|
| OB-Beratung | 18.10.2021 | |

Sachverhalt:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat in ihrer Sitzung am 1. Oktober 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ aufzustellen und das 6. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund einzuleiten (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345). Mit diesen Planungen sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigten Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² und dem Möbeldiscounter Mömax mit ca. 7.500 m² Verkaufsfläche am Standort südlich der Werftstraße geschaffen werden.

In Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren wurden drei Fachgutachten erstellt:
1. Die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund“ gelangt zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund erwarten lässt. Negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind aber weder für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Stralsund noch für andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

2. Im Ergebnis der „UNESCO-Welterbe- und Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für das geplante Einrichtungshaus XXXLutz und Mömax“ ist festzustellen, dass der Baukörper durch die relativ einfache Fassadengestaltung in Verbindung mit den Dimensionen am bisher diskutierten Standort kompakt und massiv und damit in Grundfläche und Höhe unmaßstäblich im Verhältnis zu den Dimensionierungen der städtischen Bebauung wirkt. Durch die dichte Lage des Baukörpers an der B 96 wird beim Vorbeifahren die Raumproportion stark verändert und infolge ein „bedrängendes“ Raumerlebnis gefördert oder erzeugt. Das Gutachten empfiehlt eine Gliederung des Baukörpers durch eine

Höhenabstufung und eine Fassadengestaltung zur Minderung der massiven und kompakten Wirkung des Baukörpers.

3. Die „Verkehrliche Stellungnahme für den geplanten Bau eines Möbelfachmarkts an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund“ gelangt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazität und Dimensionierung der umliegenden Verkehrsanlagen die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben sind. Es sind nach bisherigem Stand keine baulichen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erforderlich. Um Konflikte mit dem ein- und ausfahrenden Verkehr sowie dem Kfz-Verkehr und dem querenden Fuß- und Radverkehr zu verringern, empfiehlt das Gutachten, den gesamten ein- und ausfahrenden Verkehr, einschließlich der bereits bestehenden Tankstelle und der Schnellrestaurants, über eine Ein- und Ausfahrt zu erschließen und so die bestehende Anzahl an Grundstückzufahrten an der Greifswalder Chaussee zu reduzieren.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung und der visuellen Auswirkungsanalyse ist also festzustellen, dass das geplante Vorhaben am Standort südlich der Werfstraße zwar grundsätzlich realisierbar, aber mit erhöhten Aufwendungen und Auswirkungen hinsichtlich der Gestaltung und verkehrlichen Anbindung verbunden ist.

Gemäß Empfehlung der Bürgerschaft wurden parallel zu den o.g. Untersuchungen mögliche Alternativstandorte im Stadtgebiet untersucht. Voraussetzungen aus Sicht des Unternehmens sind neben einer ausreichenden Flächengröße eine möglichst einfache verkehrliche Erreichbarkeit und eine gute Sichtbarkeit für die touristischen Verkehrsströme. Städtebaulich ist auf eine Integration in städtebauliche Strukturen sowie ein möglichst großes Vernetzungspotenzial zu achten (Synergien für die weitere städtebauliche Entwicklung). Gemäß diesen Kriterien konnte als sinnvoller Alternativstandort das Gelände zwischen dem Rügenzubringer (B 96) und der Feldstraße, westlich der Bahnanlagen, identifiziert werden. Die Fläche liegt ebenfalls direkt an der B 96 und ermöglicht damit die notwendige Sichtbarkeit aus dem überörtlichen Straßennetz.

Durch die größere Grundstücksfläche (ca. 4,4 ha statt ca. 2,7 ha südlich der Werftstraße) kann das Gebäude hier mit deutlich geringeren Auswirkungen auf das Stadtbild errichtet werden. Das Stapellager muss nun nicht mehr über den Verkaufsflächen angeordnet werden, sondern kann ebenerdig an das Gebäude angeschlossen werden. Das führt zu einer Reduzierung von vier auf drei Geschossen und damit zu einer deutlichen Verringerung der Gebäudehöhe. Durch die Lage südlich der B 96 gliedert sich der Baukörper zudem besser in die dort bereits prägende Gewerbebebauung ein (Werfthalle, Brauerei) und lässt den Blick vom Rügenzubringer auf die Altstadt frei.

Eine gute Verkehrsanbindung ist über die Abfahrt Feldstraße von der Ortsumgehung (B 96) gegeben. Damit kann die bereits stark frequentierte Greifswalder Chaussee und der in Spitzenzeiten bereits stark genutzte Kreisverkehr an der Werftstraße von zusätzlichem Verkehr durch den großflächigen Möbeleinzelhandel weitgehend freigehalten werden.

Vorteilhaft erscheinen jedoch vor allem die mit dem Standort an der Feldstraße verbundenen Synergieeffekte für die Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Lokschuppenareals.

Das Gelände des ehem. Bahnbetriebswerks wurde von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel übernommen, den Erhalt der denkmalgeschützten Lokschuppen zu erreichen. Allerdings verhindern derzeit die erkennbar erheblichen Mehrkosten für die bauliche Wiederherstellung der ruinösen Lokschuppen, die umfangreichen Altlasten aus jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung, zudem die fehlende Erschließung sowie die mangelnde Präsenz des Standorts in der Stadt jegliche Entwicklung. Die Bahngleise im Westen wie Osten schneiden den Bereich sowohl von der Tribseer Vorstadt als auch der Frankenvorstadt vollständig ab. Alleine für die Lokschuppen ist keine

Entwicklungsperspektive erkennbar.
Mit der Ansiedlung der Möbelmärkte mit überregionalem Einzugsbereich würde jedoch nicht nur das Gelände insgesamt erschlossen, sondern als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass Folgeinvestitionen zur baulichen Umnutzung der Lokschuppen realistisch werden. Mit der für das Möbelhaus geplanten Erschließungsstraße lassen sich in deren Verlängerung gleichzeitig die Lokschuppen verkehrstechnisch gut anbinden. Über einen mit dem Unternehmen ausgehandelten Infrastrukturkostenzuschuss wird zudem die Errichtung einer Fußgänger-/Radwegebrücke als Verbindung zwischen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt mit Anschluss an das Lokschuppenareal ermöglicht werden können. Damit wird nicht nur die innerstädtische Vernetzung über die Bahngleise hinweg insgesamt verbessert, sondern auch der Standort der Lokschuppen an den Siedlungsbereich angeschlossen (d.h. fußläufig erreichbar), was letztlich Voraussetzung für alle öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Lokschuppen ist (Veranstaltungs-/ Ausstellungs-/ Sport- und Freizeitnutzungen).

Lösungsvorschlag:
Der neue Standort wird als Vorzugsstrandort bestätigt. Die benötigten Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) sowie der Stadt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Die Durchführung des Vorhabens und der dafür notwendigen Erschließung wird die Hansestadt Stralsund in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln. In diesem Vertrag ist außerdem der Zeitrahmen für die Realisierung zu vereinbaren.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche kann die nun geplante Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst werden müssen. Der Bereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist für die Teilfläche ebenfalls zu ändern.

Alternativen:
Alternativ ist der Verzicht auf einen Standortwechsel und eine Umsetzung der Ansiedlung gemäß der bisherigen Beschlusslage der Bürgerschaft am Standort Greifswalder Chaussee möglich.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das in den Stadtteilen Tribseer Vorstadt und Am Umspannwerk gelegene Gebiet zwischen der Feldstraße und der B 96 soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 4,6 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 54 anteilig die Flurstücke 8, 6 und 4/5, in der Flur 53 die Flurstücke 3/2 (tlw.), 16/11 (tlw.), 18/3 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/2 (tlw.), 3/1, 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.) und in der Flur 44 anteilig die Flurstücke 1 und 2.

2. Es wird begrenzt im Nordwesten durch die Bundesstraße B 96, im Norden durch den Lokschuppen 3, im Osten durch das Bahngelände, im Süden durch die Feldstraße und im Westen durch eine ruderalisierte Grünfläche.

3. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt. Die besonderen gestalterischen Anforderungen an diesen Standort an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.5.1999, Az. 512.111-05.000 soll für die ca. 7,5 ha große Teilfläche zwischen Feldstraße und B 96 geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls zu ändern.

5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:
Die Hansestadt Stralsund wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit Umweltprüfung und die Änderung des Flächennutzungsplanes abschließen. Die Kosten für die Erarbeitung dieser Planungsleistungen und aller für die Bauleitplanverfahren notwendigen Fachplanungsleistungen trägt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

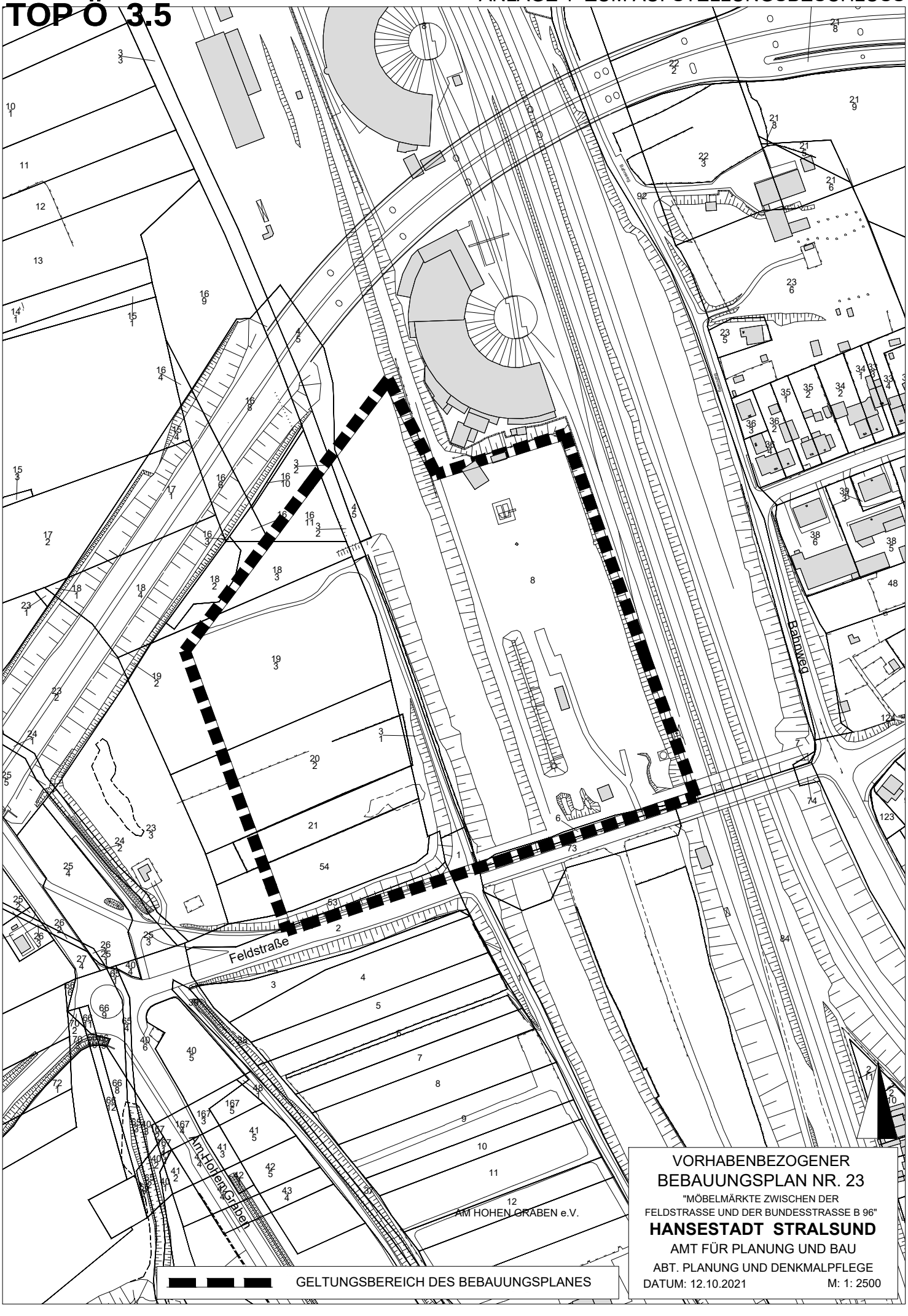
Vor Abschluss des Planverfahrens ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließen. In diesem ist festzulegen, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einem vorgegebenen Zeitraum trägt und in welchem Zeitraum das Vorhaben zu realisieren ist. Weiterhin wird die finanzielle Beteiligung am Ausbau der äußeren Erschließung (d. h. Eigenanteil Fußgängerbrücke im Norden des Lokschuppenareals) vertraglich vereinbart.

Termine/ Zuständigkeiten:
Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 Geltungsbereich vB-Plan 23
Anlage 2 Geltungsbereich 24. Änderung FNP
Anlage 3 Gesamtkonzept

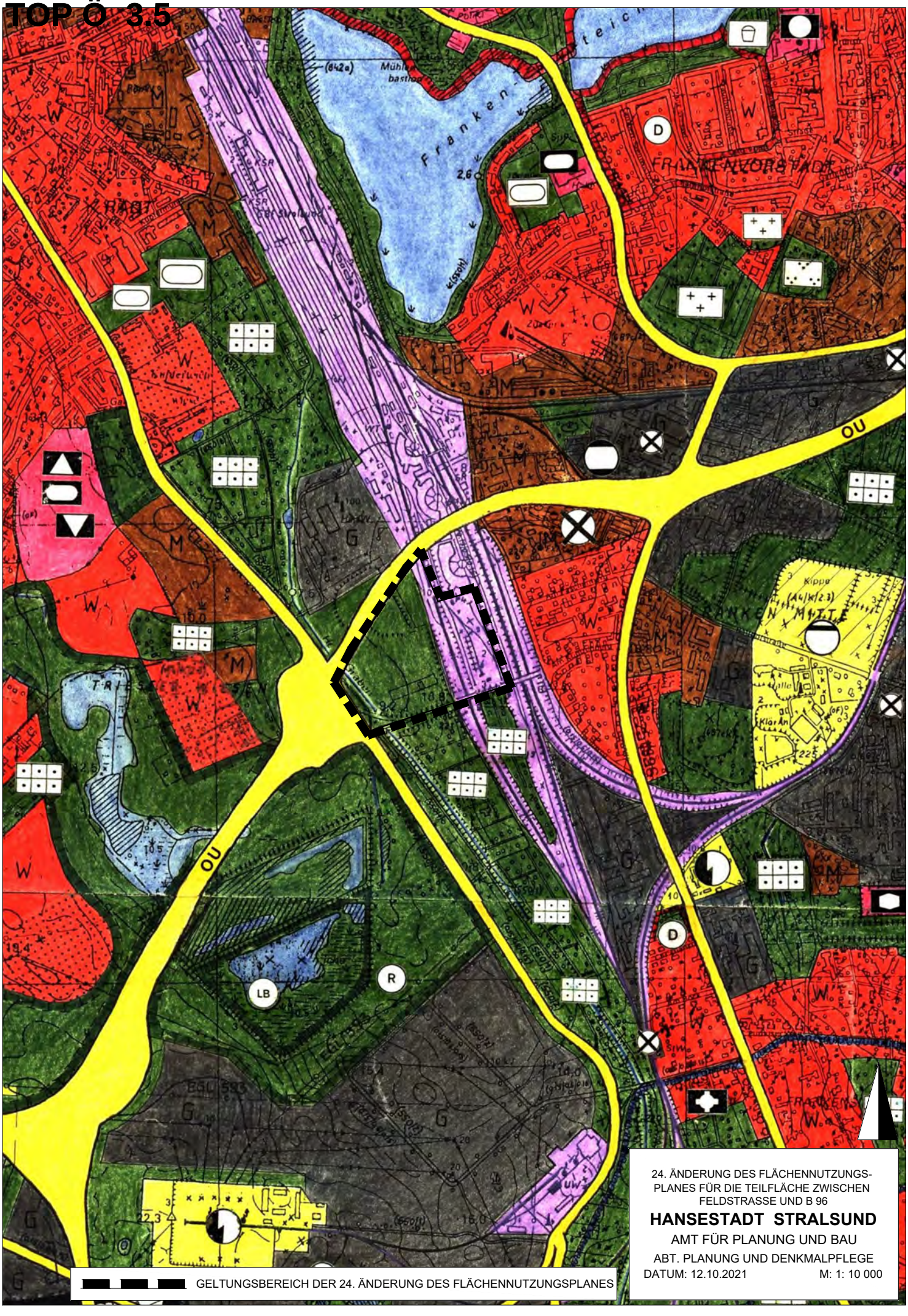
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

**TOP Ö 3.5**




VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"MÖBELMÄRKTE ZWISCHEN DER FELDSTRASSE UND DER BUNDESSTRASSE B 96"
**HANSESTADT STRALSUND**
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
DATUM: 12.10.2021 M: 1: 2500

**TOP Ö 3.5**




24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES FÜR DIE TEILFLÄCHE ZWISCHEN FELDSTRASSE UND B 96

**HANSESTADT STRALSUND**

AMT FÜR PLANUNG UND BAU

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

DATUM: 12.10.2021 M: 1: 10 000

**TOP Ö 3.5**

Anbindung
Vorstadt

"Gleispark"
Skateanlage
Abenteuerspielplatz
ca. 22.000qm

Graben neu

Stellwerk

Aussstellung
Freifläche
Vereinsgelände
ca.4.000 qm

Wartungshalle
Ausstellung

Straßenmeisterei

Option
$H_2$-Tankstelle
0,68 ha

Fußgänger-
Radwegbrücke

Option:
Fitness / Büro
Dienstleistung
Veranstaltung/Disko
ca. 2.500 qm

Option
:Einzelhandel
Design/Ausstattung
Kamine / Bodenbeläge / Parkett
ca. 3.200 qm

Option:
Theaterwerkstatt
Mietwerksatt
Ausbildung
ca. 2.500 qm + 1.000 qm

xxxLutz
Grundstück ca.44.000 qm

Gebäude GR 14.500 qm

Radroute
Bahnweg

Anbindung Werftkreisel

M 1:2.000

09.09.2021

Hansestadt Stralsund

# TOP Ö 4.3

**Auszug aus der Niederschrift**
**über die 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 05.08.2021**

**Zu TOP: 4.2**
**Landschaftsschutzgebiet Nr. 126 „Stralsunder Stadtteiche und Grünanlagen“, Aktualisierung und Ausweitung der Gebietsabgrenzung**

Frau Gessert teilt mit, dass die Naturschutzbehörde darüber informiert hat, dass alle alten Verordnungen in Bezug auf Landschaftsschutzgebiete überprüft werden müssen. Grund ist die notwendige Anpassung an die aktuelle Rechtslage und an die Siedlungsentwicklung. Die hier betreffende Schutzverordnung ist aus dem Jahr 1940. Von Seiten der Verwaltung wurde der unteren Naturschutzbehörde angeboten, dass diese sich mit der Flächenkulisse auseinandersetzt und einen Vorschlag unterbreitet, der dann als Diskussionsgrundlage dienen soll.
Nach Abstimmung des Vorschlages würde die untere Naturschutzbehörde die Verordnung anpassen und mit Hilfe von Karten darstellen. Es erfolgt die Anhörung der Gemeinden und die Beteiligung der Öffentlichkeit, anschließend folgt die Abwägung. Abschließend wird die Verordnung nach Beschluss gefertigt und öffentlich bekanntgemacht.
Ziel ist der Schutz des Landschaftsbildes, die Vermeidung und Ahndung von Fehlverhalten und das Durchsetzen von bestimmten Baueinschränkungen in dem geschützten Gebiet.

Mit Hilfe einer Präsentation stellt Herr Dulin die vorgeschlagenen Anpassungen vor.
Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Dulin nennt die Definition eines Landschaftsschutzgebietes und die Gründe für die 1940 erlassene Verordnung.
Die aktuelle Verordnung umfasst die Sundpromenade, die Stadtteiche mit Ufer und den Stadtwald.

Der überarbeitete Vorschlag zeigt den Verlauf des Landschaftsschutzgebietes anhand der Flurstücksgrenzen.
Herr Dulin bittet um Zustimmung des Ausschusses, um den ausgearbeiteten Vorschlag mit der zuständigen Behörde abstimmen zu können.

Herr Suhr bittet, darum, sich mit seiner Fraktion über das Vorhaben abstimmen zu können.

Herr Dr. Raith erklärt, dass die Verwaltung zu dem Vorgang eine Vorlage erarbeiten wird, den Ausschuss aber vorab über das geplante Vorgehen informieren wollte.
Er geht noch einmal auf die Gründe für die Notwendigkeit der Überarbeitung der Verordnung ein. Das Stadtgebiet ist enorm gewachsen und die Verordnung greift nicht auf bebauten Flächen. Soll das Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben, muss sein Verlauf, auch unter Berücksichtigung geplanter Bebauung, jetzt festgelegt werden.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 26.10.2021

# TOP Ö 4.4

Hansestadt Stralsund

**Anträge**
**Vorlage Nr.: AN 0147/2021**
**öffentlich**

**Titel: Förderung des Radverkehrs**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Federführung: | Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI | Datum: | 14.09.2021 |
| Einreicher: | Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI | | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|
| Bürgerschaft | 23.09.2021 | |

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beauftragt den Oberbürgermeister damit, Projektvorschläge zum Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur in Stralsund zu erarbeiten, für die eine Förderung aus dem Bundesprogramm „Klimaschutz durch Radverkehr“ denkbar und möglich ist.

Die erarbeiteten Vorschläge sollen dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung möglichst umgehend, spätestens jedoch zum Ende des Jahres vorgelegt werden. Die entsprechenden Eigenanteile der Stadt (20%) sollen im Haushalt 2022 ff. vorgesehen werden.

Sollten sich seitens der Stadtverwaltung bereits Projekte aus der genannten Förderkulisse in Bearbeitung befinden, so sind diese unabhängig von der Antragstellung fortzusetzen. Die Bürgerschaft ist dazu zeitnah zu informieren.

Begründung:
Das Klimaschutz-Sofortprogramm 2022 der Bundesregierung sieht verbesserte Förderbedingungen zur Förderkulisse „Klimaschutz durch Radverkehr“ vor und wird bis Ende nächsten Jahres fortgeschrieben. Anträge, die zwischen dem 1. September 2021 und dem 31. Dezember 2022 gestellt werden, erhalten eine Förderquote von bis zu 80% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben.
Denkbar sind nicht nur der Um- und Ausbau wichtiger Verkehrsachsen für den Radverkehr, sondern auch andere Maßnahmen die auf eine Förderung des Radverkehrs ausgerichtet sind, so etwa beispielhaft eine Radstation mit speziellem Fahrradleitsystem eine ein lokales Transportradvermietungssystem.

# TOP Ö 4.4

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP: 9.8**
**Förderung des Radverkehrs**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI**
**Vorlage: AN 0147/2021**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0147/2021 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beauftragt den Oberbürgermeister damit, Projektvorschläge zum Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur in Stralsund zu erarbeiten, für die eine Förderung aus dem Bundesprogramm „Klimaschutz durch Radverkehr“ denkbar und möglich ist.

Die erarbeiteten Vorschläge sollen dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung möglichst umgehend, spätestens jedoch zum Ende des Jahres vorgelegt werden. Die entsprechenden Eigenanteile der Stadt (20%) sollen im Haushalt 2022 ff. vorgesehen werden.

Sollten sich seitens der Stadtverwaltung bereits Projekte aus der genannten Förderkulisse in Bearbeitung befinden, so sind diese unabhängig von der Antragstellung fortzusetzen. Die Bürgerschaft ist dazu zeitnah zu informieren.

Beschluss-Nr.: 2021-VII-07-0659

Datum: 23.09.2021

Im Auftrag

gez. Behrendt

# TOP Ö 4.4

**Auszug aus der Niederschrift**
**über die 07. Sitzung der Bürgerschaft am 23.09.2021**

**Zu TOP: 9.8**
**Förderung des Radverkehrs**
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI**
**Vorlage: AN 0147/2021**

Herr Dr. von Bosse erläutert den Antrag und erinnert auf die Fördermöglichkeiten. Er signalisiert vorab die Zustimmung zu einer Verweisung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung.

Herr Haack beantragt für die Fraktion Bürger für Stralsund die Verweisung des Antrages AN 0147/2021 in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung. Er berichtet, dass dem Bauausschuss im November durch die Verwaltung ein Radwegekonzept vorgestellt wird.

Herr Dr. Zabel erläutert, dass nach seinem Kenntnisstand die Verwaltung an der Thematik arbeitet, auch an den möglichen Förderungen. Daher begrüßt er den Verweisungsantrag, um nachfolgend konkretere Entscheidungen zu treffen.

Der Präsident lässt über die Verweisung des Antrages AN 0147/2021 in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0147/2021 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beauftragt den Oberbürgermeister damit, Projektvorschläge zum Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur in Stralsund zu erarbeiten, für die eine Förderung aus dem Bundesprogramm „Klimaschutz durch Radverkehr“ denkbar und möglich ist.

Die erarbeiteten Vorschläge sollen dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung möglichst umgehend, spätestens jedoch zum Ende des Jahres vorgelegt werden. Die entsprechenden Eigenanteile der Stadt (20%) sollen im Haushalt 2022 ff. vorgesehen werden.

Sollten sich seitens der Stadtverwaltung bereits Projekte aus der genannten Förderkulisse in Bearbeitung befinden, so sind diese unabhängig von der Antragstellung fortzusetzen. Die Bürgerschaft ist dazu zeitnah zu informieren.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen

2021-VII-07-0659

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 06.10.2021