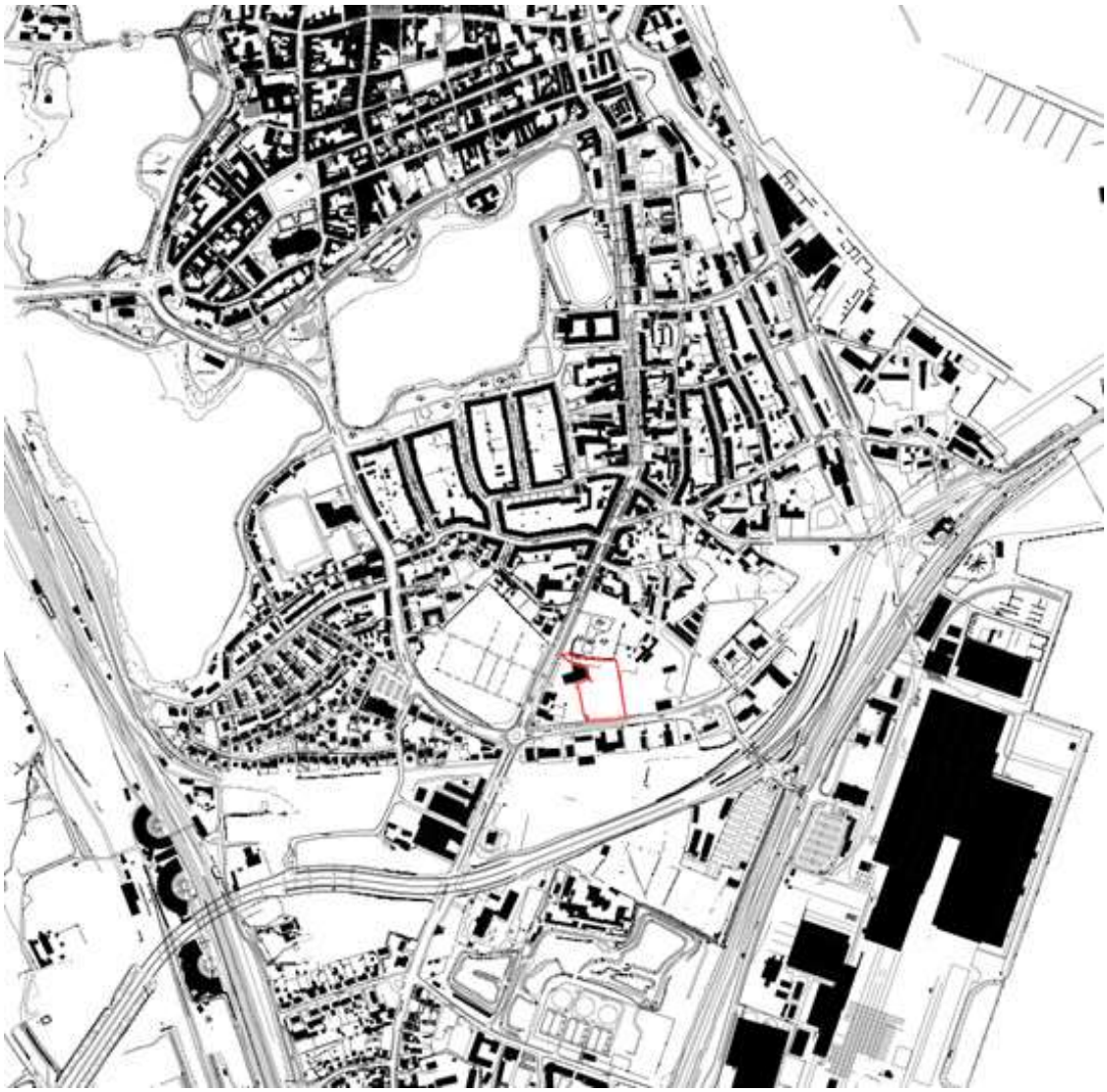
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“

Begründung

April 2022



Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

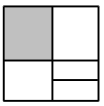
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Erarbeitet von:

USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH Trassenheide
Dipl. Ing. Architekt Andreas Langhoff
17449 Ostseebad Trassenheide, Strandstraße 1a
info@upeg-trassenheide.de

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

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

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 4
2. Geltungsbereich 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Verfahren 5
2.3 Plangrundlage 5
3. Übergeordnete Planungen 5
3.1 Vorgaben der Raumordnung 5
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes 6
3.3 Inhalt des Landschaftsplans 6
3.4 Klimaschutz 6
4. Städtebauliche Ausgangssituation 7
4.1 Umgebung des Plangebietes 7
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes 8
4.3 Erschließung 9
4.4 Natur und Landschaft 9
5. Inhalt des Planes 11
5.1 Nutzungskonzept 11
5.2 Festsetzungen 12
5.3 Grünordnung 147
5.4 Flächenbilanz 18
5.5 Erschließung 18
6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt 19
6.1 Allgemeines 19
6.2 Schutzgüter 20
6.3 Kompensation / Einzelbaumschutz 33
7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 34
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung 34
9. Verfahrensablauf 35
10. Rechtsgrundlagen 35

1. Anlass und Ziel der Planung

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ sollen die Flurstücke 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37 Gemarkung Stralsund, gelegen zwischen Werftstraße im Süden, dem Frankendamm im Westen und dem Alten Frankenfriedhof im Norden, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die ursprüngliche Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans („Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“) wurde im Verfahren aufgegeben, da das Wort „Heim“ nicht mehr geschäftsfähig ist.

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.

Vorhabenträger ist die GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.

Abbildung 2: Ansicht Gesamtanlage mit Blick nach Norden (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

2. Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha. Die nach Westen ausgreifenden Teilflächen der Flurstücke 39/4 und 41/3 sowie die Splitterflächen 39/3 und 40/3 wurden von der Überplanung ausgenommen, um eine spätere Grundstücksneuordnung nicht durch planungsrechtliche Festlegungen zu erschweren.

2.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Fläche war bis in die 90er Jahre gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 3); die letzten baulichen Reste wurden 2014 in Vorbereitung einer Wiederbebauung weitgehend beräumt. Die Entwicklung beseitigt einen städtebaulichen Missstand (Brachfläche im Siedlungsbereich) und stärkt den bestehenden Stadtteil Frankenvorstadt.

Abbildung 3: Luftbild 1990

Der Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei weitem nicht erreicht. Für die zugelassene Nutzung besteht gemäß Anlage 1 zum UVPG kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder –vorprüfung.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Überplant werden 7.385 qm Bruttobauland (ohne private Grünfläche und zukünftig öffentlichem Gehweg) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 5.250 qm.

2.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund mit dem Stand April 2017. Die Flurstücke wurden hinsichtlich der Aktualität geprüft und sofern erforderlich fortgeschrieben.

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 Mai 2016 wurde das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) neu festgesetzt. 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 der Landesplanung bekräftigt, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 20.12.2021 festgestellt, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Mit der Entwicklung baut die Hansestadt Stralsund das innerstädtische Wohnangebot aus und entspricht der raumordnerischen Verpflichtung, vorrangig Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund (vgl. Abbildung 4) weist den gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche / Mischgebiet aus. Der angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt.

Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets

3.3 Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet konform mit den Aussagen des Flächennutzungsplans als bestehende Baufläche übernommen. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende „Alte Frankenfriedhof“, sowie der westlich des Plangebiets liegende „Neue Frankenfriedhof“ sind als Parkanlage/ Gartendenkmal dargestellt.

3.4 Klimaschutz

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept, das sowohl der Stadt als auch allen weiteren Akteuren und Beteiligten Entscheidungsgrundlagen anbieten soll, ihre klimaschutzrelevanten Aktivitäten und Kapazitäten im Sinne einer Klimaallianz sinnvoll zu bündeln und aufeinander abzustimmen. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u.a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 97):

- 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.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt zwischen der Werftstraße und dem Frankendamm. Der Stadtteil Frankenvorstadt ist ein vergleichsweise innenstadtnahes Wohngebiet südlich der Stralsunder Altstadt. Der Nahversorgungsstandort Frankendamm (Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungen) ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Ein weiterer Lebensmittelmarkt befindet sich an der Karl-Marx-Straße in westlicher Richtung, fußläufig erreichbar in rund sieben Minuten.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Die Werftstraße ist straßenbegleitend von neueren ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten geprägt. Die rückwärtigen Bereiche werden als Freiflächen genutzt (östlich angrenzend Wohnmobilplatz) oder liegen brach. Der im Westen anschließende Frankendamm weist eine Mischung aus mehrgeschossigen Gründerzeitgebäuden mit kleineren, zum Teil noch vorstädtisch bzw. dörflich erscheinenden Gebäuden auf. In Richtung des Stadtzentrums wird die Bebauung dichter und homogener.

Die beidseitig des Frankendamms liegenden historischen Grünanlagen (Alter Frankenfriedhof und Neuer Frankenfriedhof) sind für das Umfeld des Plangebiets ortsbildprägend, tragen aber als die Bebauung unterbrechende Freiflächen zu dem heterogenen Erscheinungsbild bei.

Der nördlich unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Alte Frankenfriedhof entstand Anfang des 18. Jahrhundert auf einer früheren Befestigungsanlage; die markante Böschung ragt um bis zu 5 m in das Plangebiet hinein. Der Alte Frankenfriedhof ist in seiner ab 1820 nachweisbaren räumlichen Ausdehnung als Gesamtanlage erhalten. Die Gesamtanlage des Alten Frankenfriedhofes auf dem leicht erhöhten Gelände eines ursprünglichen Festungswerkes widerspiegelt in ihrer städtebaulichen Lage einen wichtigen Abschnitt der Friedhofs- und Stadtbaugeschichte Stralsunds und steht unter Denkmalschutz.
Gemäß Denkmalpflegerischer Zielsetzung ist der Alte Frankenfriedhof in seiner Gesamtanlage zu erhalten. Der Feldsteinmauersockel ist baulich zu sichern und von Bewuchs freizuhalten. Entlang des Frankendammes ist der historische Friedhof vorzugsweise durch einen schlichten Metallzaun mit einem Torzugang am ursprünglichen Friedhofseingang einzufrieden.

Wegen der prägenden gärtnerischen Gestaltung handelt es sich bei den auf dem Frankenfriedhof bestehenden Gehölzflächen nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Unter den Bäumen sind eindeutig Individuen mit solitärem Charakter auszumachen. Die Bodenvegetation unterliegt durch Mähen einer ständigen Pflege, sodass sich keine für einen Wald typische Bodenvegetation einstellen kann. Im Ergebnis sind eindeutig garten- und parkgestalterische Elemente auszumachen, die die Waldeigenschaft ausschließen (vgl. Schreiben Forstamt Schuenhagen vom 06.03.2020).

Der Alte Frankenfriedhof ist zugleich Bodendenkmal.

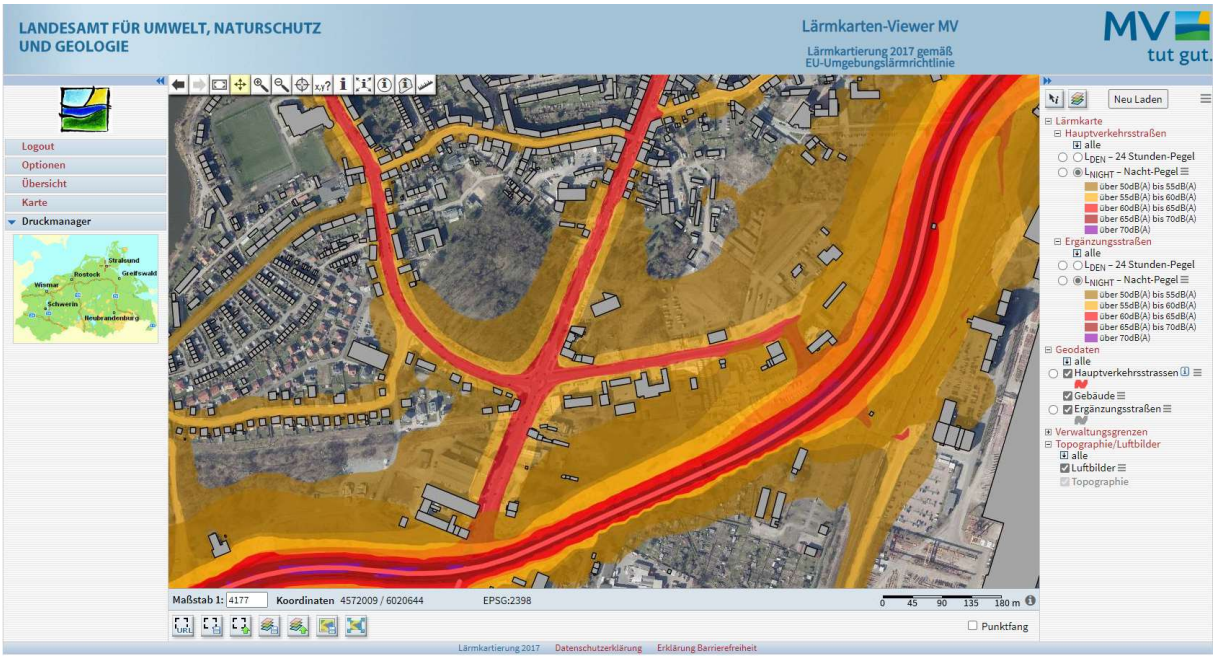


Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017

Das Plangebiet ist durch die anliegende Werftstraße sowie den Rügenzubringer verkehrlich belastet. Die Aussagen des Schallimmissionsplanes (gemäß „Aktualisierung des Schallimmissionsplanes für die Hansestadt Stralsund“, HAMANN CONSULT AG, Dresden 2005) sind zeitbedingt nicht mehr aktuell, da in der Aufnahme des Ist-Zustands die neue Rügen-Brücke noch nicht berücksichtigt werden konnte. Die südlich am Plangebiet anliegende Werftstraße wurde durch den Bau des neuen Rügenzubringers verkehrlich stark entlastet.

Gemäß der Strategischen Lärmkarte für die Hansestadt Stralsund (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Lärmkartierung 2017) ist für das Plangebiet nachts von einer Belastung von 55 dB(A) bis 60 dB(A) unmittelbar an der Werftstraße und von 50 dB(A) bis 55 dB(A) im straßenabgewandten Plangebietsbereich auszugehen (Abbildung 5).

Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 01-2022) durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (baulich-technische Lösungen) und zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gewährleistet werden können. (nähere Darlegungen unter Punkt 5.2)

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet war bis in die 90er Jahre herein vollständig bebaut (vgl. Abbildung 3). Nach Abriss der oberirdischen Altbebauung noch in den 90er Jahren sowie einer Beräumung auch der unterirdischen Bauteile 2014 stellt sich die Fläche derzeit als Brache dar. Rest der früheren Bebauung sind in Form größerer befestigter Flächen im Gelände noch erkennbar. Die Fläche wird von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg gequert, der jedoch auf den Nachbargrundstücken keine Fortsetzung findet und daher funktionslos geworden ist.

Nach der Beräumung breitete sich im Norden des Plangebietes ein Gehölzbestand aus, der als private Parkanlage ausgewiesen wird und optisch dem nördlich angrenzenden Kleinen Frankenfriedhof zugeordnet werden kann. Im Zusammenhang mit der Prüfung eines Bauvorhabens auf dem östlich angrenzenden Flurstück 47/3 hat die zuständige Forstbehörde festgestellt, dass auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Kleinen Frankenfriedhof eine gärtnerische Nutzung vorherrscht und dieser als Gartendenkmal ausgewiesen ist. Forstliche Belange werden daher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 nicht berührt.

Angesichts der gewerblichen Vornutzung liegen großflächig anthropogen veränderte Bodenbildungen vor. Unter einer 2,1 m bis 2,9 m mächtigen Aufschüttung (die untere Schichtgrenze liegt zwischen +0,8 m HN und +0,2 m HN) stehen nahezu im gesamten Untersuchungsbereich Sande an. Die Aufschüttungen sind sandig ausgebildet. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande mit wechselnden Beimengungen an Schluff, Grobsand und Kies. Häufig sind die Aufschüttungen organisch durchsetzt sowie inhomogen und mit Fremdstoffen wie Ziegelbruch durchsetzt. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie ergeben sich in allen untersuchten Proben Überschreitungen von diversen Zuordnungswerten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg) aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg), so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Bei den Schadstoffgehalten in der Aufschüttung handelt es sich vermutlich um die Grundbelastung der Aufschüttungen, die in der Herkunft der Aufschüttungsmaterialien zu suchen ist. Sie können aber auch möglicherweise auf die ehemalige Nutzung zurückgeführt werden.

Zusammenfassend stellen die vorliegenden Gutachten (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017 und Erdbaulabor Hinrichs 10/2019) fest, dass die geplante Umnutzung aus umwelttechnischer Sicht erfolgen kann. Im Rahmen der Planung von Erdbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass der anfallende Bodenaushub gesondert zu lagern und erneut zu beproben ist. Sollten sich die Werte der Gutachten bestätigen, so ist der Bodenaushub über eine Deponie sachgerecht zu entsorgen.

Das Plangebiet ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen; eine hochbauliche Prägung besteht jedoch nur straßenbegleitend entlang der Werftstraße für eine Tiefe von ca. 20 m.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden auf ganzer Breite an die Werftstraße.

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Sämtliche Medien liegen in der Werftstraße an.

Mit den unmittelbar in der Nähe des Plangebiets vorhandenen Haltestellen „Frankendamm“ und „Schwarze Kuppe“ besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz (Linien 1, 3, 7) und das überregionale Liniennetz (Linien 30, 41).

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen dar, durchquert von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Das Gelände wurde 2014 weitgehend von oberirdischen Anlagen und umfangreichen Ablagerungen beräumt. Seitdem konnte sich eine typische ruderale Staudenflur entwickeln.

Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es befinden sich weiterhin keine geschützten Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V innerhalb des Plangebiets. Der Gehölzbestand besteht großteils aus älteren Pappeln, die nicht dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan)

5. Inhalt des Planes

5.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Werftstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren / betreutes Wohnen) errichtet werden. Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Werftstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Café o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um den Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.

Abbildung 7: Ansicht entlang der Werftstraße (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

Die Seniorenwohn- und pflegeanlage, die über eine seitlich gelegene Zufahrt von der Werftstraße erreicht wird, wird in zwei nord-süd-orientierte Baukörper aufgeteilt (Haus 2 und 3), die über einen zentralen eingeschossigen Baukörper (Haus 4 mit Gemeinschaftsräumen, Seniorencafé) verbunden werden können. Die Seniorenwohnanlage wird auf knapp 6.000 qm Geschossfläche Raum für voraussichtlich 70 Wohneinheiten bieten, die v.a. aus barrierefreien kleinen 2 Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 65 qm Wohnfläche bestehen.

Bei Gebäuden, in denen Personen betreut und auch bei Bedarf ambulant gepflegt werden, handelt es sich generell um Sonderbauten. Daraus ergibt sich hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes die Notwendigkeit eines zweiten Fluchtweges sowie angemessen großer Fahrstuhlanlagen für den Transport von Betten.

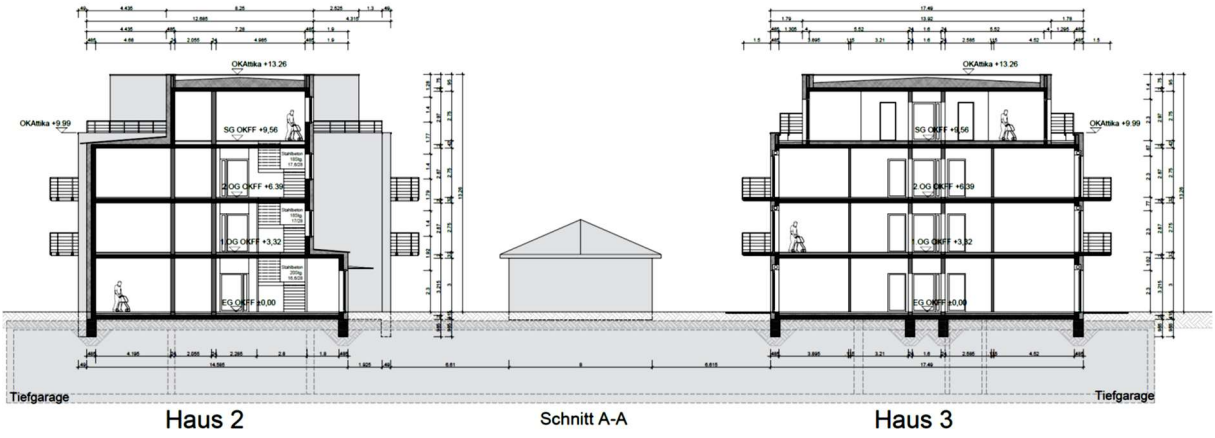


Abbildung 8: Schnitt Seniorenwohnanlage (FORM NORD, Schwerin, Stand 04/2020)

Die Ausdehnung der Bebauung in nördlicher Richtung bleibt auf die durch die Nachbarbebauung vorgegebene Flucht begrenzt, so dass ein Streifen von mindestens 20 m Tiefe entlang der Grenze zum Alten Frankenfriedhof dauerhaft frei bleibt und die markante Böschung des Friedhofs (ehem. Bastion, ausgewiesenes Bodendenkmal) erlebbar wird.

Das grüne Umfeld im rückwärtigen Bereich des Baukörpers, die relative Innenstadtnähe sowie die gute Versorgungssituation (Nahversorgung, ÖPNV-Anschluss) werden trotz des gewerblich geprägten Umfelds an der Werftstraße eine gute Wohnqualität bieten.

5.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Angesichts des Vorhabenbezugs wird die Art der baulichen Nutzung nicht allgemein auf Grundlage der Baunutzungsverordnung, sondern vorhabenspezifisch gebäudeweise festgesetzt. Damit wird auch die wohnungswirtschaftliche Ausrichtung auf Seniorenwohnen (mit entsprechenden baulichen Anforderungen an Grundrissgestaltung und Schwellen- / Barrierefreiheit) planungsrechtlich berücksichtigt. Nach § 3 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da dennoch ein gewisser Spielraum für die zukünftige Entwicklung insbesondere hinsichtlich der gewerblichen Angebote nicht ausgeschlossen werden soll, gilt grundsätzlich die Einschränkung nach § 9 (2) BauGB, dass nur solche Vorhaben aus dem Katalog der aufgeführten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für Haus 1 wird eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus bei Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss festgesetzt.
Für die gewerbliche Erdgeschossnutzung wird, um auf wechselnde Anforderungen reagieren zu können, eine gewisse Variationsmöglichkeit berücksichtigt. Neben klassischen Dienstleistungsbetrieben (Tagespflege, ambulanter Dienst, Friseur) umfasst der berücksichtigte Nutzungskatalog Räume für freie Berufe (Arztpraxis, Physiotherapie, Podologe), Apotheken und sonstige Läden für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätshaus) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Tagescafé).
Für die Obergeschosse wird eine Wohnnutzung als Pflegewohnen oder alternativ Servicewohnen für Senioren zugelassen, was die erforderlichen Funktionsräume der Pflege wie Schwesternzimmer, Pflegebad und einen Gemeinschaftsraum einschließt. Ergänzend werden im gesamten Gebäude Anlagen für soziale Zwecke zugelassen, um über das Wohnen hinaus auch eine Heimunterbringung zu ermöglichen. Eine Heimnutzung kann vor allem in Kombination mit betreuten, altersgerechten Wohnungen entstehen (z.B. als heimartige Wohngemeinschaft für Demenzkranke innerhalb eines betreuten Wohnens).

Die nach gesetzlichen Vorgaben geregelte Heimunterbringung ist angesichts der fehlenden Freiwilligkeit und Selbstbestimmtheit des Aufenthalts planungsrechtlich als Anlage für soziale Zwecke zu fassen, auch wenn es sich bei dem Träger nicht zwangsweise um eine gemeinnützige Einrichtung handeln muss.

Haus 2 und 3 bleiben Wohnnutzung als Servicewohnen für Senioren oder betreutes Wohnen (Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner) vorbehalten. Solange eine eigenständige (freiwillige) Haushaltsführung erfolgt, handelt es sich planungsrechtlich um eine Teilmenge der Wohngebäude. Bauordnungsrechtlich handelt es sich jedoch voraussichtlich um Sonderbauten, da in den Gebäuden Personen betreut und auch bei Bedarf ambulant gepflegt werden. Der besondere Wohnbedarf älterer Menschen schlägt sich zum einen in der baulichen Qualität der Wohnungen nieder (Barrierefreiheit), zum anderen in der funktionalen Ausstattung der Anlage (Betreuungs- und Pflegeangebote als Hilfe zur Haushaltsführung). Die Einschränkung der zulässigen Wohngebäude auf altersgerechtes Wohnen entspricht dem Antrag des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan). Für Seniorenwohnanlagen ist nach Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund nur ein reduzierter Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Wie in regulären Baugebieten nach BauNVO werden im gesamten Plangebiet Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zugelassen. In unterirdischen Garagen (TGa.) sollen zusätzlich auch sonstige Stellplätze, d.h. Stellplätze ohne Bezug auf die Nutzungen im Plangebiet, zugelassen werden, um die Rentabilität unterirdischer Parkierungsanlagen zu verbessern. Diese zusätzlichen Stellplätze können etwa bei entsprechender Zuordnung für den Stellplatznachweis angrenzender Bauvorhaben herangezogen werden.

Grundsätzlich entspricht die zugelassene Nutzungsmischung aus (Senioren-)Wohnen und (funktional unterstützendem) Gewerbe der Umgebungscharakteristik, die insgesamt als faktisches Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO anzusprechen ist, auch wenn grundstücksbezogen im Plangebiet die für das Mischgebiet erforderliche Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen nicht gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als zulässige Grundfläche von 3.500 qm festgesetzt. Bezogen auf den Anteil des Baugrundstücks von 7.385 qm entspricht dies einer GRZ von 0,47, so dass die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete deutlich unterschritten bleibt. Nach § 19 (4) BauNVO ist damit unter Einrechnung aller Nebenflächen eine Versiegelung von 5.250 m zulässig, was bezogen auf das Vorhabengebiet insgesamt einem Versiegelungsgrad von knapp 60 % entspricht. Die vergleichsweise geringe bauliche Dichte sichert ein grünes Wohnumfeld und damit eine hohe Wohnqualität.

Zusätzlich wird für die geplante Tiefgarage eine weitere Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 berücksichtigt, die an eine intensive Dachbegrünung gebunden wird. Durch eine intensive Dachbegrünung können die negativen Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt deutlich gemindert werden. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben. Zudem wird eine deutliche Wasserrückhaltung im Jahresmittel gewährleistet, so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind. Die unterirdische Anordnung der Stellplätze vermeidet ebenerdige Versiegelungen und erspart den Anwohnern die ansonsten hinzunehmenden Geräuschemissionen (Fahrbewegungen, Türenschlagen).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe haus-/baufensterweise festgelegt.

Für Haus 1 wird das maximale Gebäudevolumen auf zwei bis drei Vollgeschosse festgelegt, wobei für das oberste Geschoss besondere gestalterische Vorgaben zur Volumen- und Fassadengliederung berücksichtigt werden. Mit der Mindestgeschossigkeit soll eine angemessene Raumkante entlang der Werftstraße gesichert werden.

Die Wohngebäude der Seniorenwohnanlage (Haus 2 und 3) werden in zwei drei- bis viergeschossige Baukörper gegliedert, die ein mittiges eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude rahmen. Ergänzend wird hinsichtlich der Gestaltung festgelegt, dass das 4. Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses auszubilden ist und mind. 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss eingezogen ist. Hinsichtlich des zusätzlichen Volumens entspricht das Staffelgeschoss damit dem „klassischen“ Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss im Sinne § 2 (6) LBauO M-V mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m auf maximal zwei Drittel der Grundfläche). Die zulässige maximale Gebäudehöhe von 14,0 m über Gelände (entspricht bei einer Geländehöhe von 3,0 m einer Gebäudehöhe von 17,0 m NHN) schließt die Errichtung eines weiteren Dachgeschosses aus.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als gebäudeweise Baufenster durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Die Baufenster orientieren sich eng an den geplanten Gebäuden, lassen aber für die Umsetzung gewisse Spielräume, die z.B. für die Anordnung von auskragenden Balkonen oder vortretenden Gemeinschaftsbereichen genutzt werden können, zu.

Für das straßenbegleitende Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird eine einheitliche Raumkante entlang der Werftstraße durch Baulinie vorgegeben, dabei wird eine Vorgartentiefe von mindestens 4,5 m berücksichtigt. Um für die Gebäudegliederung Spielraum zu lassen, werden Rücksprünge bis zu 6,0 m von der Baulinie für Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der Länge des Gebäudes zugelassen.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da die Stellung der Gebäude bereits eindeutig durch die überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben ist.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen gefordert.

- Gewerbelärm

Als Hauptlärmquelle wurden die Lüfter des Kühlaggregats am nordwestlich angrenzenden Discountermarkt ausgemacht. Die weiteren Nutzungen nördlich der geplanten Bebauung sind emissionsarm. Der ehemalige Friedhof (Alter Frankenfriedhof) wird als Parkanlage genutzt. Entlang dem Frankendamm schließt sich Wohnnutzung an. Auf der westlichen Seite des Frankendamms dominiert kleinteiliger Einzelhandel, der aber ebenfalls im Zeitraum nachts geräuscharm ist und zudem durch den Netto-Markt baulich abgeschirmt wird. Der weiter nördlich an der Sackgasse vorhandene Gewerbehof ist angesichts der Entfernung und Abschirmwirkung der Bebauung/Parkanlage als Emissionsquelle nicht mehr relevant. Südlich der Werftstraße sowie beidseitig entlang der Werftstraße herrschen geräuscharme Gewerbe- und weitere Mischnutzungen vor, die immer auch Wohnen beinhalten. Diese Lärmemissionen sind für sich betrachtet nutzungsverträglich. Möglicher von Süden bzw. Osten einwirkender Gewerbelärm der o.g. Nutzungen ist am betroffenen Immissionsort (Nordfassade Haus 2) hinsichtlich einer möglichen Addition mit dem Kühlaggregat am Netto-Markt jedoch nicht relevant, da der durch den Lüfter betroffene Immissionsort durch die Bebauung im Plangebiet selbst abgeschirmt ist.

Nördlich von Haus 2 sind somit keine weiteren relevanten Lärmquellen vorhanden bzw. zu erwarten. Die Lärmquellen südlich des Plangebietes befinden sich weiter entfernt, sind mischgebietsverträglich und werden so durch die geplante Bebauung vom relevanten Immissionsort abgeschirmt.

Es wurde daher ein Schallgutachten (dB Con von 04-2021) erstellt, welches sich auf die Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, verursacht durch die Lüfter des Kühlaggregats am nordwestlich angrenzenden Discountermarkt, beschränkt. Aufgrund der städtebaulichen Situation können weitere gewerbliche Lärmquellen vernachlässigt werden, da diese sich kumulativ nur geringfügig auswirken würden.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus den Lüftern des Kühlaggregats die Orientierungs-(DIN 18005) und Immissionsrichtwerte (TA Lärm) des Tages- und Nachtbeurteilungszeitraums im gesamten Plangebiet einhalten. Im Nachtbeurteilungszeitraum werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte aber an der NO-Ecke der Nordfassade von Haus 2 nur sehr knapp eingehalten. Daher erfolgte eine Prüfung des Erfordernisses von Maßnahmen zur Minderung möglicher Lärmkonflikte. Hierbei kommt der TA- Lärm eine besonders starke Bindewirkung zu. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden muss, sind diese bereits im verbindlichen Bauleitplanverfahren bei der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Konkret bedeutet dies, dass vor jedem öffenbaren Fenster aller schutzbedürftigen Räume prinzipiell ein Immissionsort zu berücksichtigen ist, an dem die Immissionsrichtwerte aller Lärmarten kumulativ eingehalten werden müssen.

Auf Grundlage der im Schallgutachten für den Nachtzeitraum erstellten Lärmkarte wurde, unter Berücksichtigung eines Toleranzbereiches von 3 dB(A), der Verlauf der Isophone bei 42 dB(A) in die Planzeichnung (Teil A) übertragen. Der Toleranzbereich wurde auf 3 dB(A) festgelegt, da auch bei kumulativer Betrachtung aller Lärmarten aufgrund der Lage des relevanten Emissionsortes keine höhere Überschreitung zu erwarten ist.

Die Isophone bei 42 dB(A) tangiert die Nordfassaden der Häuser 2 und 4. Die Nordfassade von Haus 4 kann vernachlässigt werden, da in diesem Gebäude gemäß vorhabenkonkreter Festsetzung keine Wohnräume, sondern nur Gemeinschaftseinrichtungen zulässig sind und diese nur im Tageszeitraum genutzt werden. Der betroffene Fassadenabschnitt des Hauses 2 ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Verbindungslinie A-B-C gekennzeichnet. Im Text (Teil B) ist unter I.5 auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass an dem durch die Verbindungslinie A-B-C gekennzeichneten Fassadenabschnitt des Hauses 2 zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne DIN 4109 ausgeschlossen sind.
Ausnahmsweise können abweichend Öffnungen vorgesehen werden, wenn diese durch Vorbauten (Prallscheibe) oder baulich schließbare Außenwohnbereiche (verglaste Loggien oder Balkone, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind) geschützt werden. Durch die Vorbauten ist auch bei einer Teilöffnung eine bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ zwischen dem Freifeld-Außenpegel und dem Innenpegel sicherzustellen, so dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht innen vor dem eigentlichen Fenster nicht überschritten wird.

Am wirkungsvollsten sind Schutzmaßnahmen, die direkt an der Lärmquelle ansetzen. Da ein bestehender Betrieb aber nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden kann, sofern seine Anlagen dem Stand der Technik entsprechen, sind Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers durchführbar. Auf Initiative der Stadt hat sich der Anlagenbetreiber zum Einbau neuer Lüfter bereiterklärt. Die technischen Parameter der neuen Lüfter stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung des Toleranzbereiches in jedem Fall unterschritten werden.

Unter Berücksichtigung des anstehenden Einbaus neuer Lüfter wurde in den textlichen Festsetzungen vermerkt, dass die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen an der Nordfassade des Hauses 2 entfallen können, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärmminderung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

- Verkehrslärm

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinsichtlich des Verkehrslärms, ausgehend vom Rügenzubringer, wurden zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes von 04/2017/Entwurf 06-2021 aus der Strategischen Lärmkarte 06/2012 des LUNG hergeleitet. Zwischenzeitlich liegt eine Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahr 2017 vor, die für den Rügendamm eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14607 Kfz/Tag sowie mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet prognostiziert. Hinzu kommen die Fahrzeugbewegungen der Werftstraße.

Es wurde somit erforderlich, die DTV zu aktualisieren und die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 01-2022) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:
<u>Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005</u>
Es ergeben sich tags am Haus 1 sowie an den Südfassaden der Häuser 2 und 3 Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A). Im Nachtzeitbereich wird der Orientierungswert von 50 dB(A) auch an den weiter von der Werftstraße abgerückten Fassadenabschnitten der Häuser 2 und 3 überschritten.
Die abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags, 54 dB(A)) nachts werden lediglich an den der Werftstraße zugewandten und senkrecht zu diesen ausgerichteten Fassaden des Hauses 1 überschritten. Für die übrigen Fassadenabschnitte kann davon ausgegangen werden, dass durch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet ist.
Die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an den Plangebäuden eingehalten.
<u>Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm</u>
Aufgrund der angestrebten Nutzung der Plangebäude als Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung und den damit einhergehenden Anforderungen an die Grundrissgestaltung kann eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung nicht durchgeführt werden.
Alternativ ist zum Schutz vor Lärm im Haus 1 bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Werftstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
<u>Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109</u>
Die höchsten Bau-Schalldämm-Maße für die Aufenthaltsräume der geplanten Bebauung werden mit 43 dB(A) am Haus 1 entlang der Werftstraße erreicht. Am Haus 2 und 3 liegen die Werte zwischen 32 und 38 dB(A).
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_{A-KRaumart}$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER von 01-2022) abzuleiten.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit durch die Umsetzung der Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen (baulich-technische Lösungen) und dem baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gemäß Text (Teil B) Pkt. 1.5) gewährleistet werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurde der Entwurf der Planung durch zusätzliche Festsetzungen im Text (Teil B) unter Punkt 1.5.2) Verkehrslärm geändert und eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, die Abt. Immissionsschutz der Hansestadt Stralsund und der Vorhabensträger haben die akustische Plausibilität der Schalltechnischen Untersuchung und die zusätzlichen Festsetzungen zum Verkehrslärm bestätigt.

5.3 Grünordnung

Die Festlegungen zur Grünordnung bestehen in der Sicherung einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte, die unterhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete bleibt, in der Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie in der Berücksichtigung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten.

Im Norden des Plangebiets wird im Anschluss an den Alten Frankenfriedhof eine 1.245 qm große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die einen Puffer zur denkmalgeschützten Parkanlage herstellt. Die markante Böschung (ehemalige Bastion) wird durch die Anlage einer gestalteten Parkanlage dauerhaft erlebbar. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen ist damit ausgeschlossen. Die Anlage von Wegen mit Aufenthaltsbereichen (Bänke) entspricht der Zweckbestimmung als Parkanlage.

Erhaltenswerte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft vor allem die Bäume im Bereich der festgesetzten Grünfläche sowie die Baumreihe südlich des Lebensmittelmarkts. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.

Zur Strukturierung des Plangebiets werden in der Planzeichnung Standorte für 22 Baumpflanzungen vorgesehen. Das Erfordernis für Pflanzungen entsteht aus der Fällung von gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, die zur Realisierung der Planung im Plangebiet gefällt werden müssen. Zu empfehlen sind für Neupflanzungen z.B. folgende Sorten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) in Sorten, Ulmus spec. (Resista-Ulme). Nach § 8 (1) LBauO M-V sind

die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.

5.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Überplant werden 8.630 qm Bruttobauland (einschließlich privater Grünfläche) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 5.250 qm (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

Nutzung	***Planung***	***GRZ***	***Zul. Grundfläche***	***Zul. Versiegelung***
Baugrundstück	7.385 qm		3.500 qm	5.250 qm
Private Grünflächen	1.245 qm			
Öffentliche Verkehrsflächen	118 qm		-	120 qm
Gesamtgebiet	**8.789 qm**		**3.500 qm**	**5370qm**

5.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Werftstraße erschlossen. Zum Frankendamm soll ein fußläufiger Anschluss hergestellt werden, damit die dort vorhandenen Versorgungseinrichtingen sowie die öffentlichen Grünflächen für die Bewohner schnell und einfach erreicht werden können.

Im Zuge des Ausbaus der Werftstraße wurde die Werftstraße im östlich anschließenden Bereich um knapp 2,0 m nach Norden hin verbreitert. Entlang der Grenze des Plangebiets konnte der Gehweg jedoch wegen der beengten Platzverhältnissen nur in reduzierter Form angelegt werden. Da mit der Neubebauung eine deutliche Zunahme der Passantenfrequenz zu erwarten ist, soll der Gehweg analog des östlichen Abschnitt verbreitert werden; die erforderlichen Flächen (ca, 2,0 tiefer Streifen mit insgesamt 118 qm) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und sind an die Stadt zu übertragen.

Die rückwärtige Seniorenwohnanlage wird über eine private Stichstraße erreicht, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft und damit eine Trennung zu dem angrenzenden Wohnmobilstellplatz herstellt.

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt vom 19.01.2017 ist für Altenpflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten (Mittelwert 8) vorzusehen. Für die beiden Pflegewohngruppen mit 24 Betten sind demnach nur 3 Stellplätze (Mindestumfang) erforderlich. Für die Seniorenwohnanlage als Gebäude mit Altenwohnungen sind 0,2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen, was bei geplanten 70 Wohneinheiten insgesamt einen Stellplatzbedarf von 14 Parkplätzen ergibt, davon 3 Besucherparkplätze. Die oberirdisch geplanten 25 Stellplätze decken damit den Stellplatzbedarf bereits ab.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der aktuell gültigen Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Stadttechnische Erschließung

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

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch die REWA, Regionale Wasser- und Abwasser-mbH übernommen. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 12. Dezember 2011 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 Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. Für Planung und bauliche Erschließung erfolgt keine Finanzierungsbeteiligung durch die REWA.

Die ausreichende Versorgung mit *Löschwasser* ist gesichert. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht seit dem 16.10.2013 ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Gemäß Stellungnahme der REWA vom 12.01.2022 können entspr. Löschwasserbedarfsplan HST 2000 die in diesem Bereich vorhandenen Hydranten 96 m³/h zur Verfügung stellen.

Der Vorhabenträger hat mit der Hansestadt Stralsund, Abt. Feuerwehr, die erforderlichen Flächen für die Rettungswege abzustimmen und diese durch Kennzeichnung dauerhaft zu sichern.

Die Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie sowie Anschluss an das Gasnetz wird durch die SWS Netze GmbH abgesichert. Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der SWS Netze GmbH abgeschlossen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des *Restmülls* gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung) 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. Der Müll ist an den Abholtagen auf der Werftstraße zur Abholung bereit zu stellen.

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.

6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

6.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 4 und 5 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen:

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung im nördlichen Bereich scheitert derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche mit Ausnahme eines straßennahen Bereichs bis auf weiteres unbebaut bleiben, könnte jedoch analog zu dem östlich anschließenden Wohnmobilplatz flächig genutzt werden. Ohne Planung würden damit

- innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

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. Überplant werden ca. 8.630 qm Bruttobauland (einschließlich 1.245 qm privater Grünfläche) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm. Die maximal zulässige Versiegelung im Bereich des Baugrundstücks bleibt auf 5.250 qm begrenzt. Durch die Bebauung geht die derzeitige Biotopausstattung sowie ein Teil der Gehölze verloren, darunter befinden sich 8 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (vorw. Weide). Angesichts einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs sind die Flächen, die früher selber bereits intensiv bebaut und genutzt waren, durch die umliegende Bebauung vorgeprägt.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht absehbar. Die beabsichtigte Nutzung (nicht störendes Gewerbe, Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.
- *Baubedingte* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabrisse, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

6.2 Schutzgüter

Boden

Bestand / Bewertung:

Der Untersuchungsstandort befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel – Kaltzeit.

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

Gemäß Karte der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Bereich grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme sowie Tiefenlehme vor, die mehr als 40% hydromorph sind. Dieser Boden wird den Bodenklassen (gem. DIN 18300) 3 und 4 zugeordnet. Seine Nährstoffversorgung ist mit ‚gut‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt ebenfalls als ‚gut‘, wobei die Filterleistung ‚mäßig‘ ist. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist demnach ‚hoch – sehr hoch‘. Das ökologische Standortpotential gilt hingegen als ‚mittel – hoch‘. (Quelle: LUNG 2014).

Für den nördlichen Bereich wurde in der Reichsbodenschätzung lehmiger Sand (lS) mit einer Ackerzahl von 39 angegeben. Angesichts der gewerblichen Vornutzung (vgl. Abbildung 3) liegen jedoch großflächig anthropogen veränderte Bodenbildungen vor.

Gemäß *Umwelttechnischem Bericht* (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017 und Erdbaulabor Hinrichs 10/2019) stehen unter einer 2,1 m bis 2,9 m mächtigen Aufschüttung (die untere

Schichtgrenze liegt zwischen +0,8 m HN und +0,2 m HN) nahezu im gesamten Untersuchungsbereich Sande an. Die Aufschüttungen sind sandig ausgebildet. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande mit wechselnden Beimengungen an Schluff, Grobsand und Kies. Häufig sind die Aufschüttungen organisch durchsetzt sowie inhomogen und mit Fremdstoffen wie Ziegelbruch durchsetzt. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie ergeben sich in allen untersuchten Proben Überschreitungen von diversen Zuordnungswerten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg) aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg), so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Bei den Schadstoffgehalten in der Aufschüttung handelt es sich vermutlich um die Grundbelastung der Aufschüttungen, die in der Herkunft der Aufschüttungsmaterialien zu suchen ist. Sie können aber auch möglicherweise auf die ehemalige Nutzung zurückgeführt werden.

- Erhöhte TOC-Gehalte (gesamter organisch gebundener Kohlenstoff) sind auf die in den Aufschüttungen enthaltenen Humusanteile zurückzuführen und stellen damit aus Sicht der Gutachter kein Ausschlusskriterium für die geplante Nutzung dar. Lediglich im Rahmen der ggf. erforderlichen Entsorgung von Aushubböden sind die TOC-Werte von Bedeutung. Ggf. sind in Abstimmung mit dem Entsorgungsfachbetrieb weitere Untersuchungen (AT4-Test, Brennwert) erforderlich.
- Sulfat ist als Bestandteil verschiedener Mineralien weitverbreitet. Anthropogene Einträge stammen meist aus Bauschutt oder Düngung. Erhöhte Sulfatkonzentrationen finden sich auch in huminstoffhaltigen Grundwässern bei Kontakt mit Torfen und Mooren. Sulfate gelten als nicht toxisch, sie können lediglich durch orale Aufnahme bei hohen Konzentrationen (> 1.200 mg/l) bei Erwachsenen Durchfall auslösen. Für die geplante Nutzung sind die bereichsweisen erhöhten Sulfatgehalte aus unserer Sicht als unkritisch zu betrachten. Eine orale Aufnahme ist aus unserer Sicht nicht zu besorgen.
- Zink ist ein natürlicher Bodenbestandteil. Quellen für hohe Zinkbelastungen im Boden sind zum Beispiel Stäube aus Kraftwerken und der metallverarbeitenden Industrie sowie Klärschlämme. Obwohl Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen Zink für viele Stoffwechselvorgänge benötigen, kann eine erhöhte Bodenbelastung durch Zink zu Problemen führen. In hohen Konzentrationen wird Zink zum Bodenschadstoff und vermindert bei Pflanzen die Aufnahme von wichtigem Eisen. Pflanzen reagieren auf hohe Zinkkonzentrationen im Boden unter anderem mit Wachstumsstörungen der Wurzeln und einer gestörten Photosynthese (Eisenmangel). Bei Tieren vermindert eine hohe Zufuhr von Zink die Aufnahme der wichtigen Spurenelemente Calcium und Kupfer. Als Folge kann das Knochenwachstum gestört sein. Teilweise treten bei einer stark erhöhten Zinkzufuhr auch Anämien (Blutarmut) auf. Die orale Aufnahme von Zink ist bei der geplanten Nutzung als sehr unwahrscheinlich zu bewerten. Aufgrund der geringen Löslichkeit (im Eluat liegen die Zink Gehalte deutlich unter dem Z 0 Wert der LAGA Richtlinie) ist auch eine Auswaschung ins Grundwasser nicht zu besorgen. Somit sind aus Sicht der Gutachter auch die Zinkkonzentrationen als unbedenklich für die geplante Nutzung zu bewerten.

Zusammenfassend stellt das vorliegende Gutachten fest, dass die geplante Umnutzung aus umwelttechnischer Sicht erfolgen kann.

Angesichts der Vorprägung durch die siedlungsnahe Nutzung sowie die ehemals vorhandene und die umliegende Bebauung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar.

Der Vorhabenträger hat jedoch während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten eine fachgutachterliche Baubegleitung und Dokumentation durch einen Sachverständigen für Altlasten zu gewährleisten.
Die anfallenden Aushubböden sind durch einen Sachverständigen für Altlasten nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20) zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können.

Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern. Aushubboden, der den Zuordnungswert Z2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht nachweispflichtig zu entsorgen.
Für die Beseitigung des Bodenaushubs sind daher zusätzliche Kosten einzuplanen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den Bodenschutz und die Vorgaben des Sachverständigen zur Lagerung und Entsorgung des Aushubs sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

Minimierung und Vermeidung:

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.

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets wird im Sinne eines Puffers zum Alten Frankenfriedhof (Bodendenkmal) als Grünfläche normiert und von baulicher Nutzung freigehalten. Hinsichtlich der zulässigen baulichen Dichte werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete insgesamt nicht ausgeschöpft.

Für einen Teil der zugelassenen Versiegelung wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die evtl. negative Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden mindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben.

Zustand nach Durchführung:

Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit 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).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Hinterhofsituation mit Brachecharakter. Das Klima des Plangebietes kann als weitgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Minimierung und Vermeidung:

Es wird ein innerstädtisches, im Siedlungszusammenhang gelegenes Grundstück bebaut. Es werden keine Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Begünstigt durch die 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 nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Voraussetzungen nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung:

Der Strelasund ist ca. 770 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet wird im Norden gequert durch den verrohrten Graben 7 (Zuckergraben), dessen Lage nur ungefähr bekannt ist.

Gemäß *Umwelttechnischem Bericht* (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017) bilden die Auffüllungen und vorhandene Decksande am Standort den ersten Grundwasserleiter. Der obere Geschiebemergel ist als ersten Grundwassergeringleiter anzusprechen und ist laut vorliegendem Kartenmaterial flächenhaft verbreitet. Sandige Einlagerungen im Geschiebemergel können gering Wasser führen. Den zweiten Grundwasserleiter bilden die Nachschüttbildungen des Brandenburger Stadiums (W1n) bzw. die Vorschüttbildungen des Pommerschen Stadiums der Weichsel – Vereisung (W2v), sofern sie ausgebildet sind und es sich dabei um sandige Ablagerungen handelt. Stehen Schluffe an, sind diese aufgrund der geringen Durchlässigkeit als Wassergeringleiter zu betrachten. Der darunter anstehende Geschiebemergel (gW1) stellt den zweiten Grundwassergeringleiter dar.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone oder innerhalb eines anderen Schutzgebietes. Im Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet kein nutzbares Grundwasser verzeichnet. Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 254,2 mm/a.

Angesichts der gewerblichen Vornutzung sind die Böden schadstoffbelastet. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie sind Auffälligkeiten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg), aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg) festzustellen, so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Aufgrund der geringen Löslichkeit (im Eluat liegen die Zink- Gehalte deutlich unter dem Z 0 Wert der LAGA Richtlinie) ist eine Auswaschung ins Grundwasser nicht zu besorgen.

Minimierung und Vermeidung:

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten.

Die zukünftigen Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) werden dem öffentlichen Kanalnetz der Hansestadt Stralsund zugeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird ausgeschlossen, um Stoffeinträge in den Naturhaushalt zu verhindern.

Für einen Teil der zugelassenen Versiegelung wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die evtl. negative Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt mindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, eine deutliche Wasserrückhaltung im Jahresmittel gewährleistet wird, so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind.

Zustand nach Durchführung:

Die Voll- bzw. Teilversiegelung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässige Flächennutzung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

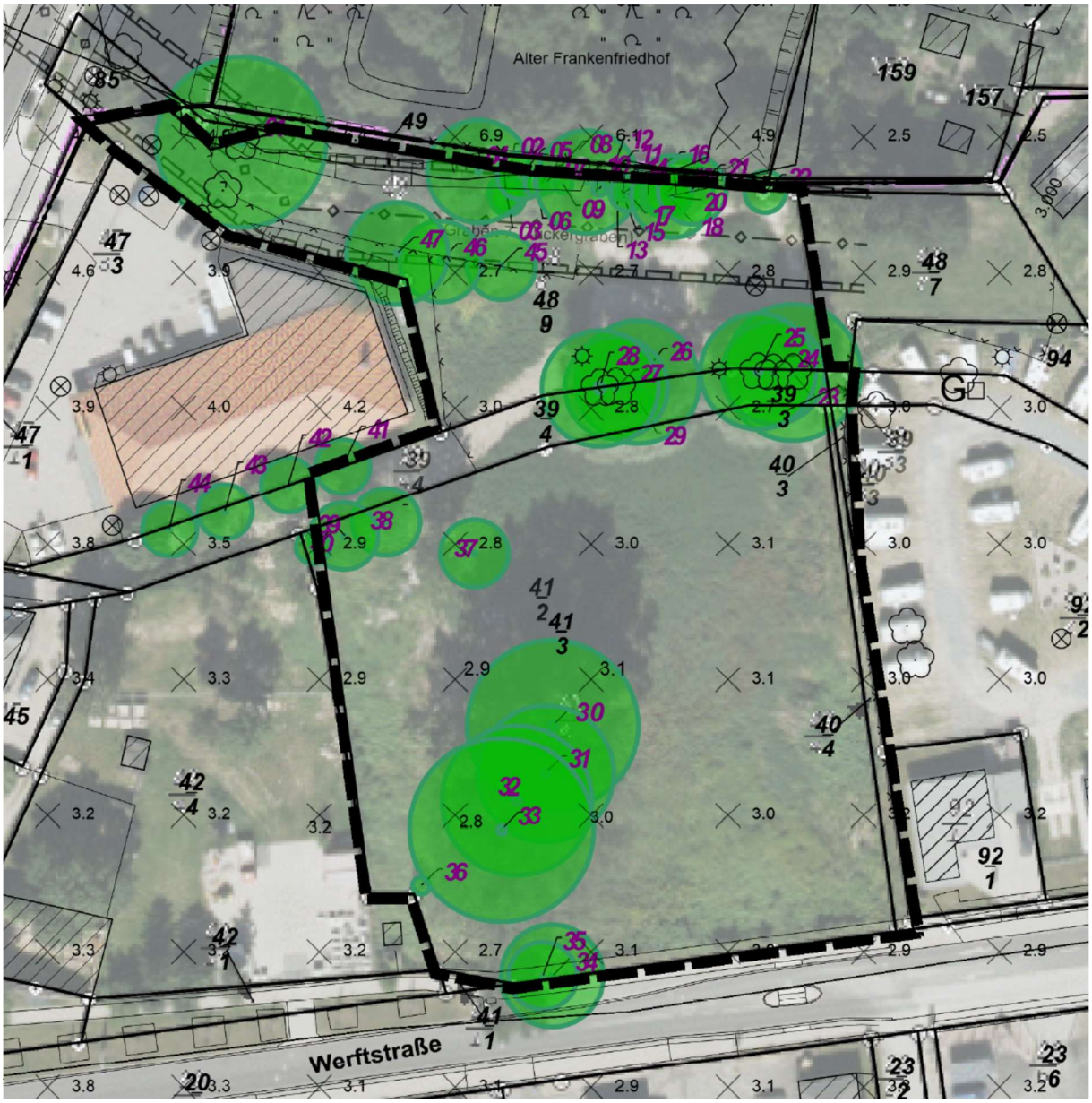
Pflanzen und Tiere

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. Der nördlich sowie südlich an das Stadtgebiet angrenzende Küstenstreifen wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert. In sehr feuchten Senken wird ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten angegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Das nächstgelegene geschützte Biotop ist ein etwa 185 m entferntes temporäres Kleingewässer (HST00111, Phragmites-Röhricht, verbuscht, Gehölz, Esche, Birke, sonstiger Laubbaum – Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen dar, durchquert von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Das inzwischen weitgehend beräumte Gelände war bis in die 90er Jahre hinein intensiv bebaut (vgl. Abbildung 3), nach dem Gebäudeabriss konnten sich Sträucher und Gehölze auf den brach liegenden Flächen ausbreiten.



Auf dem Grundstück wurde mehrfach Sonder- und Hausmüll abgeladen und ist über die gesamte Fläche verteilt.

Auch nach der Beräumung der Fläche ist ein markanter Baumbestand erhalten geblieben (vgl. Abbildung 9). Die ältesten und größten Bäume befinden sich im mittleren Bereich der Fläche (*Populus x canadensis* (Bastard-Schwarz-Pappel) und Salix (Weide)). An der Grenze zum nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhof sind ebenfalls zahlreiche Bäume (hauptsächlich *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)) erhalten. Jedoch sind die Eschen ausnahmslos schwer vom Eschentriebsterben geschädigt, einige sind bereits gänzlich abgestorben.

Die Bäume sind zum Teil nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt; dies bezieht sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden. Ausgenommen bleiben dabei Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) sowie Pappeln (wg. Lage im Innenbereich).

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
1	Populus alba	180, 250*	25	zweistämmig		Grünfl.
2	Acer pseudoplatanus	66	5			Grünfl.
3	Acer pseudoplatanus	45	5			Grünfl.
4	Acer pseudoplatanus	180, 150*, 100*	15	Drillinge ab 50cm	§	Grünfl.
5	Acer pseudoplatanus	95	7			Grünfl.
6	Fraxinus excelsior	22	3,5			Grünfl.
7	Fraxinus excelsior	27	2	abgestorben		Grünfl.
8	Fraxinus excelsior	17	3			Grünfl.
9	Fraxinus excelsior	29	2,5	abgestorben		Grünfl.
10	Fraxinus excelsior	100, 90*	15	Zwiesel ab 40cm, abgestorben	§	Grünfl.
11-16	Fraxinus excelsior	5*-30*	1-5	viel Totholz, z.T. abgestorben		Grünfl.
17	Fraxinus excelsior	70*	5	abgestorben		Grünfl.
18	Fraxinus excelsior	70*	7	abgestorben		Grünfl.
19	Fraxinus excelsior	60*	7	abgestorben		Grünfl.
20	Fraxinus excelsior	150*	12	abgestorben	§	Grünfl.
21	Quercus robur	90	10			Grünfl.
22	Sambucus nigra	52, 48	6	zweistämmig	außerhalb	Grünfl.
23	Salix spec.	300*	20	Zwiesel ab 150cm	§	R
24	Salix spec.	150*, 200*	15	Zwiesel ab 70cm	§	R
25	Salix spec.	300*	17	Zwiesel ab 150cm	§	R
26	Salix spec.	440	18	mehrstämmig verwachsen	§	R
27	Salix spec.	304	15		§	R
28	Salix spec.	450	17		§	R
29	Acer pseudoplatanus	29	3			R
30	Populus x canadensis	377	25			R
31	Populus x canadensis	355	20			R
32	Populus x canadensis	340	22	Baumhöhle		R
33	Populus x canadensis	372	27			R
34	Populus alba	130, 90, 80, 100*	15	vierstämmig	im Straßenbereich	R
35	Populus alba	60, 80*	10	Zwiesel ab 40cm	im Straßenbereich	R
36	Acer pseudoplatanus	29	2,5			
37	Populus x canscens	145	10			R
38	Acer pseudoplatanus	85,81	10	zweistämmig	§	R
39	Acer pseudoplatanus	137	10		§	R
40	Acer pseudoplatanus	82	5			R
41	Acer platanoides	85	8			E
42	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
43	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
44	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
45	Acer pseudoplatanus	134	10		§	Grünfl.
46	Salix spec.	169, 75	12	dreistämmig verwachsen	§	Grünfl.
47	Populus alba	172	15			Grünfl.

Tabelle 1 Baumkartierung vom 22.04.2016

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit geschätzt
§ Geschützt nach §§ 18 / 19 NatSchAG M-V E Erhalt; R Rodung

Minimierung und Vermeidung:

Das Vorhaben ist innerhalb einer bestehenden städtischen Struktur auf einer langjährig genutzten Fläche geplant. Es beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Vor allem die im Umfeld des alten Frankenfriedhofs stehenden Bäume werden erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert.

Fällungen gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume sind durch Ersatzpflanzungen gemäß Auflagen der jeweiligen Fällgenehmigung auf dem Grundstück auszugleichen. In der Planzeichnung werden 22 Standorte für Einzelbaumpflanzungen ausgewiesen.

Zustand nach Durchführung:

Das bereits beräumte Grundstück wird mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut. Hinzu kommen Nebenanlagen wie Fahrradabstellraum und PKW-Stellplätze. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird gärtnerisch angelegt. Die erforderlichen Rodungen von Bäumen betreffen vor allem Pappeln, Weiden und Ahorn.

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

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 betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse					
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Sommerquartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abend-segler	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 betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Nyctalus noctula	Abendsegler	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Quartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Quartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
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 Moos-jungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
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: Oktober 2014)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Stralsund. Umgebend sind intensive bauliche Nutzungen vorhanden, lediglich nördlich grenzt der Alte Frankenfriedhof mit einem alten Baumbestand an. Auf der westlichen Seite liegt getrennt durch eine einreihige Bebauung und eine Straße der Neue Frankenfriedhof, welcher ebenfalls über einen alten Baumbestand verfügt. Das Plangebiet selbst weist nur wenige wertgebende Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten könnten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche. Das Grundstück selbst ist frei von Gebäuden. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Baumgruppen und Einzelbäume, welche Brutvögeln und Fledermäusen ein potenzielles Lebensraumpotenzial bieten.

Vögel:

Da auf dem Grundstück keine Gebäude mehr vorhanden sind, können gebäudebrütende Arten von vornherein ausgeschlossen werden. Der Baumbestand im Plangebiet bietet ein gewisses Habitatpotenzial für Brutvögel. Im Zuge der Kartierung am 22.04.2016 konnten aktuell keine

Nester gesichtet werden. An Baum Nr. 32 (Bastard-Schwarz-Pappel) wurde eine mögliche Baumhöhle festgestellt, jedoch war aufgrund der Höhe keine Einsicht möglich, um sicherzustellen, dass es sich tatsächlich um eine Höhle handelt und ob diese ggf. bewohnt ist. Durch die großen Altbaumbestände der nahegelegenen Friedhöfe sind genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Fledermäuse:

Die nahe gelegenen Frankenfriedhöfe gelten mit ihren alten Baumbeständen als beliebte Fledermausquartiere. Die umliegende Bebauung sowie vorhandene Gehölze bieten genügend Nischen und Unterschlüpfe als Tages-, sowie Sommer- aber auch Winterquartier. Die derzeit unbebaute Fläche stellt ein potenzielles Jagdrevier für einheimische Fledermausarten dar, so dass ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht auszuschließen ist. Jedoch stehen in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Brachflächen als potenzielle Jagdreviere zur Verfügung.

Minimierung und Vermeidung:

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Die randlich gelegenen Baumbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen.

Zustand nach Durchführung:

Die derzeit locker baumbestandene Fläche wird mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut und die Freiflächen gärtnerisch angelegt. So werden Strukturen geschaffen, die beispielsweise den Kulturfolgern Haussperling, Mehlschwalbe oder Hausrotschwanz einen möglichen Lebensraum bieten. 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 im Stadtteil Frankenvorstadt an der Werftstraße. Der Stadtteil ist von Wohnbebauung aller Art sowie Gewerbegrundstücken geprägt. Wichtige Blickbeziehungen oder Sichtschneisen sind nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung:

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbildes als Minimierungsmaßnahme. Die Brache der Verkehrs- und Industrieflächen wird mit ansprechenden Gebäuden neu bebaut.

Zustand nach Durchführung: Die geplanten Gebäude fügen sich in die Bebauung entlang der umliegenden Straßenzüge ein. Auf dem Grundstück entsteht ein zwei-bis dreigeschossiges Seniorenwohnheim. In seiner Kubatur orientiert sich das Gebäude an der Umgebungsbebauung.

Kultur- und Sachgüter

Der Bereich des nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhofs stellt sowohl ein Garten- wie ein Bodendenkmal dar. Zum Alten Frankenfriedhof hin wird eine private Grünfläche als Puffer festgesetzt und damit von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Die markante Böschung (Rest der früheren Befestigungsanlage) kann dadurch angemessen von Bewuchs freigehalten und visuell herausgestellt werden. Die Gebäude halten einen Abstand zum Böschungsfuß von ≥20 m.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung (altengerechtes Wohnen und Gewerbe) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind. Der Ausbau der Wohnnutzung stärkt den Stadtteil Frankenvorstadt. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot speziell für Senioren können bestehende Wohnungsbedarfe zeitgemäß erfüllt werden.

Die vorgesehene Nutzung entspricht der bestehenden und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Umgebungsnutzung als gemischte Baufläche, so dass sich das Vorhaben städtebaulich und immissionsschutzrechtlich einfügt. Immissionsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen gemäß den Vorhaben der TA- Lärm wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bestimmt.

6.3 Kompensation

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a 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 bis 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Nach Baumschutzkompensationserlass M-V ist dabei für Bestandsverluste geschützter Bäume pauschal von folgendem Kompensationserfordernis auszugehen:

bis 150 cm StU	Verhältnis 1 : 1
> 150 cm bis 250 cm StU	Verhältnis 1 : 2
> 250 cm StU	Verhältnis 1 : 3

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von 8 geschützten Gehölzen (v.a. Weiden, teilw. Ahorn). Die Bäume in den nördlichen Randbereichen des Plangebiets werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherung sinnvoll, zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind folgende Fällungen erforderlich:

Stammumfang in cm	**Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung**		**vorr. Anzahl Bäume als Kompensation**
100-150	39	1	1
>150-250	38	1	2
>250	23, 24, 25, 26, 27, 28	6	18
Gesamt		**8**	21

Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die voraussichtlich zu fällenden 8 geschützten Bäume ist abhängig vom jeweiligen Erhaltungszustand der Bäume. Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum

BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend naturschutzrechtlich zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

In der Planzeichnung werden 22 Standorte für Einzelbaumpflanzungen ausgewiesen. Pflanzverpflichtung, Pflanzqualität und Sorten sind in der Fällgenehmigung festzulegen.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmale

Der Bereich des nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhofs stellt ein Bodendenkmal dar.

Weitere Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht gegenüber auftretenden Funden zu beachten. Zur Information erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil der Satzung.

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern generell nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erlangt werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bergbaurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter Tragung aller Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist das Vorhaben einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine Kosten. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden lastenfrei an die Stadt übertragen.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.09.2016
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.06. bis 21.06.2017
Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.10. bis 12.11.2021
eingeschränkte Beteiligung der Behörden und des Vorhabenträgers zur Schalltechnischen Untersuchung von 01-2022 (Verkehrslärm)	21.03. bis 07.04.2022
Satzungsbeschluss/ Rechtkraft	…….

10. 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), 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hansestadt Stralsund, den……

HANSESTADT STRALSUND,

DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow