

Titel: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für den Stadteingang Süd, Andershof, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 04.04.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Elfeld, Stephanie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 16. Dezember 2021 (Beschluss-Nr.: 2021-VII-10-0723) wurde das Planverfahren für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Hansestadt Stralsund seinerzeit nur für die Teilfläche am Haltepunkt Süd eingeleitet.

Der Geltungsbereich des Einleitbeschlusses zur FNP-Änderung soll nun die Flächen beidseits der Greifswalder Chaussee (L222) betrachten, um damit den südlichen Stadteingang in Andershof für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten und ist daher im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses anzupassen.

Der rechtswirksame FNP der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet westlich der L222 (Bereich des B-Planes Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“) derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dar. Den Bereich östlich der L222 bis zum Deviner Weg stellt der FNP überwiegend als Grünfläche und gemischte Baufläche dar. Der Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ ist bereits als Wohnbaufläche mit Grünflächen dargestellt, wobei die Darstellung im Verfahren lediglich generalisiert werden soll.

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum, werden zurzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mit der Darstellung von Wohnbauflächen die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ und Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ zu schaffen und den südlichen Stadteingang im Sinne der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für eine nachhaltige und ganzheitliche Siedlungsentwicklung vorzubereiten bzw. zu arrondieren. Hierzu sind neben den Wohnbauflächen, künftig auch gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf

vorzusehen. Entsprechend dieser Zielstellung ist der angezeigte Geltungsbereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 25. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Anpassung des Landschaftsplanes, Planstand Juli 2023, erfolgte im August 2023 in Form eines Aushangs im Amt für Planung und Bau sowie durch Einstellen der Planunterlagen auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und auf dem Bauleitplan-Server M-V.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt bzw. um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Bereits mit dem Vorentwurf wurde der Änderungsbereich gegenüber dem Einleitungsbeschluss deutlich erweitert. Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beidseits der Greifswalder Chaussee (L222) in der Gemarkung Andershof, Flur 2 ; 3 ; 4 umfasst nunmehr eine Fläche von 48,1 Hektar.

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurde der Entwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung einschließlich des Umweltberichtes erarbeitet.

Gegenüber dem Vorentwurf sind nach der frühzeitigen Beteiligung drei wesentliche Änderungen bzw. Klarstellungen erfolgt:

Unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 und auf Grundlage der Wasserschutzgebietsverordnung des Landkreises wurde durch die Untere Wasserbehörde eine Neuabgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I und dessen Schutzzonen vorgenommen. Die Grenzen der Trinkwasserschutzzone entsprechen nicht mehr den Darstellungen im wirksamen FNP. Gemäß dieser Neuabgrenzung überlagert die Trinkwasserschutzzone III den westlichen Änderungsbereich in einer Größenordnung von 8,1 ha. Dies wird Auswirkungen auf die Bebaubarkeit im Sinne des Merkblatts der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft (REWA, 12/2011) „Anforderungen für Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten“ haben.

Die neu abgegrenzte Trinkwasserschutzzone III wurde nachrichtlich in den Änderungsbereich der Planzeichnung übernommen."

Im Änderungsbereich befinden sich geschützte Biotop bzw. Biotopverdachtsflächen (Feldgehölze, Rohrglanzgrasried). Die Biotopverdachtsflächen werden zurzeit durch die Untere Naturschutzbehörde ermittelt und geprüft.

Die Fläche mit der der Umgrenzung „Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes“ enthält im wirksamen FNP die Darstellungen von Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Bei der Wasserfläche handelt es sich um ein vernässtes Biotop (Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen). Innerhalb sowie in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich lt. Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom August 2023 Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

Daher erfolgt nun eine Anpassung des Geltungsbereiches, indem die o.g. Bereiche mit in das Änderungsverfahren einbezogen werden. Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen mit der Umgrenzung „Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes“ werden in „Flächen für Wald“ mit der Kennzeichnung „Gesetzlich geschütztes Biotop (B)“ geändert.

Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ grenzen an die Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund (Strelasund). Dies wurde als Hinweis in den Plan übernommen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) erfolgt nun die Darstellung der Richtfeuerachse und den vorhandenen Standorten des Ober- bzw. Unterfeuers im Entwurf des Planes, da dies Auswirkungen auf die Bebaubarkeit im Sinne der TFV-04 „Dimensionierung von Richtfeuern“ (Technische Forderungen, Visuell, Nr.4, Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes) hat. Konkret betrifft dies etwaige Freihaltekorridore und die Vermeidung von Störlichtern.

Die Begründung wurde gegenüber dem Vorentwurf und entsprechend der o.g. Änderungen bzw. Richtigstellungen aktualisiert bzw. ergänzt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar. Der Umweltbericht wurde entsprechend der aktuellen Informationen und Erkenntnisse zum Entwurf fortgeschrieben.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand April 2024, zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Gem. § 5 Absatz 1 BauGB ist für das ganze Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung darzustellen. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes kann insbesondere der Bereich des B-Planes Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“, welcher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche schaffen soll, keine Rechtskraft erlangen, da er gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird eine Alternative zur Planung nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beidseits der Greifswalder Chaussee (L222) in der Gemarkung Andershof, Flur 2 ; 3 ; 4 umfasst nunmehr eine Fläche von 48,1 Hektar und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden durch die Bebauung am Apfel- und Rotdornweg (B-Plan Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifswalder Chaussee und Andershofer Dorfstraße“), den Deviner Weg südlich des Einzelhandelskomplexes und Baumarkt „Bauhaus“ sowie durch die Bebauung südlich des Drigger Weges,
 - im Nordosten durch den 150 m breiten Küstenschutzstreifen am Strelasund,
 - im Südosten durch einen Gehölzstreifen entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof / Devin"),
 - im Süden durch den Deviner Weg (nördlich der B-Pläne Nr. 42 ["Wohngebiet südlich des Deviner Weges"](#) und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“), sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen und durch die Einbeziehung

- naturschutzrechtlich bedeutsamer Grün- bzw. Waldflächen („Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“),
- im Westen durch die Bahnstrecke Stralsund – Greifswald – Prenzlau – Eberswalde – Berlin.
2. Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom April 2024 und dessen Begründung werden gebilligt und gem. § 3 Absatz 3 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Finanzierung:

Die öffentliche Auslegung führt zu keinen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

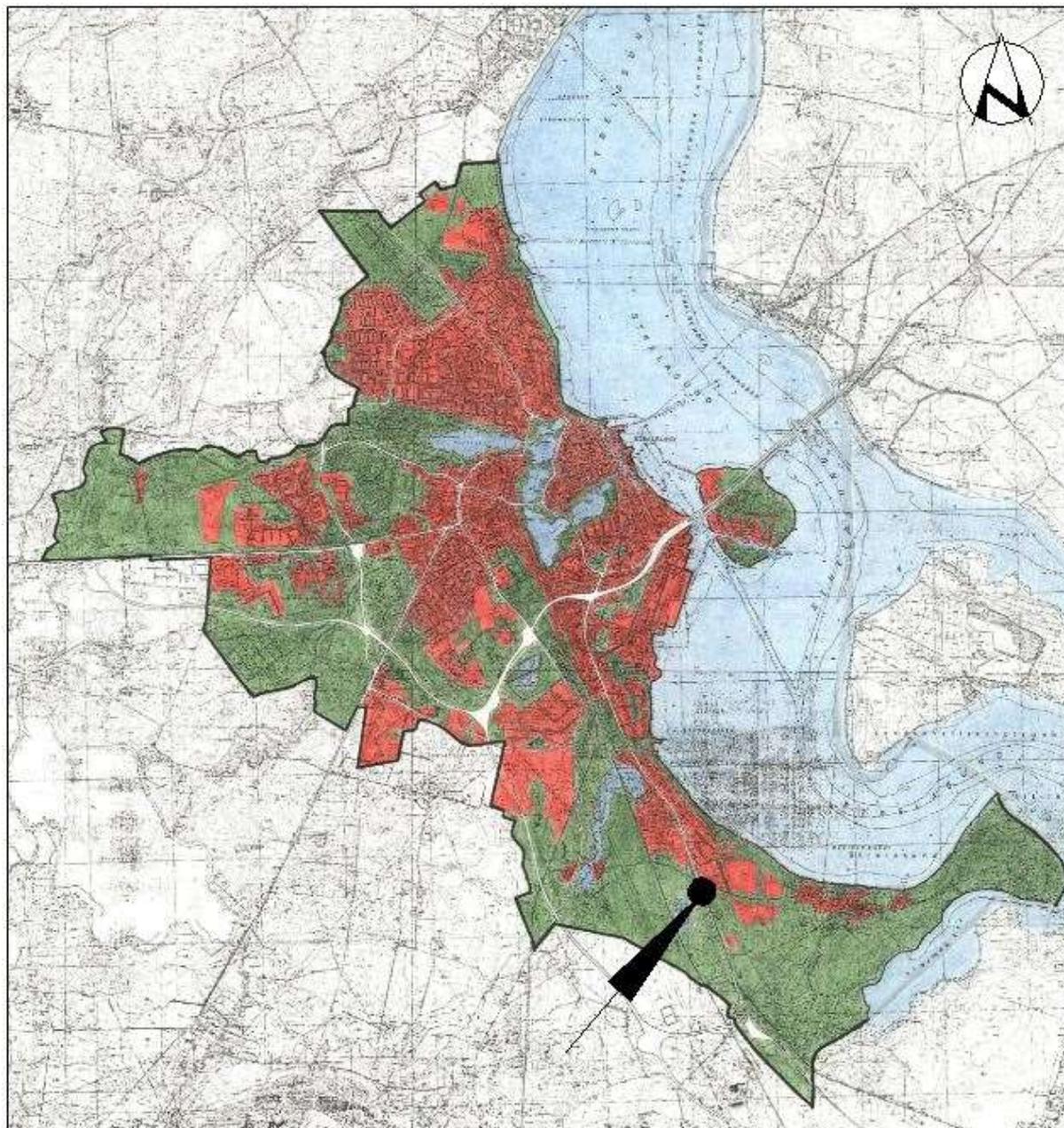
Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. innerhalb eines Monats nach Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 25. FNP-Änderung BEGRÜNDUNG 4-2024
Anlage 25. FNP-Änderung PLAN 4-2024

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadteingang Süd, Andershof

Begründung zum Entwurf
April 2024



INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS		4
1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung	7
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	7
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	9
2.2	Inhalt des Landschaftsplanes	11
2.3	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	11
2.4	Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen	12
3	Städtebauliche Ausgangssituation	13
3.1	Umgebung des Änderungsbereichs und Anlagen des WSV	14
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs	14
3.3	Planungsrechtliche Situation	14
3.4	Erschließung	16
3.5	Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz	17
3.6	Soziale Infrastruktur	17
3.7	Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	18
3.8	Baugrund, Kampfmittel und Altlasten	18
3.9	Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	18
4	Inhalt des Planes	19
4.1	Bisherige Darstellungen im FNP	19
4.2	Nutzungskonzept	20
4.3	Geplante Darstellungen im FNP	20
4.4	Geplante Darstellungen im LP	21
4.5	Erschließung	23
4.6	Hinweise	23
4.7	Nachrichtliche Übernahmen	23
4.7.1	Bodendenkmale	23
4.7.2	Geschützte Biotope	23
4.7.3	Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof I	23
4.7.4	Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	24
4.8	Flächenbilanz	25
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
5.1	Private Belange	26
5.2	Umweltrelevante Belange	26
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	26
7	Verfahrensablauf	26
8	Rechtsgrundlagen	27

TEIL 2 - UMWELTBERICHT**28**

1	Einleitung	28
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	28
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	29
1.2.1	Angaben zur Lage	29
1.2.2	Ziel der Planänderung und Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans	30
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden	30
1.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	32
2.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	32
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	32
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	34
2.1.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	35
2.1.4	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)	36
2.1.5	Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	36
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	37
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	37
2.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	37
2.2.3	Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund	37
2.3	Schutzgebiete und -objekte	38
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	39
3.1.1	Fläche	39
3.1.2	Boden	40
3.1.3	Wasser	41
3.1.4	Klima	43
3.1.5	Luft	44
3.1.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	44
3.1.7	Landschaft	46
3.1.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	47
3.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	47
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	47
3.2.1	Fläche	47
3.2.2	Boden	48
3.2.3	Wasser	48
3.2.4	Klima	48
3.2.5	Luft	49
3.2.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	49
3.2.7	Landschaft	49
3.2.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	50
3.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	50
3.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	50
3.2.11	Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	50

3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	51
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich	51
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
4	Zusätzliche Angaben	52
4.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	52
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	53
5	Quellenverzeichnis	53
5.1	Rechtsgrundlagen	53
5.2	Fachgrundlagen	53

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DER 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1 Einleitung

Die Hansestadt Stralsund bildet gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und ist als kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Das Stadtgebiet liegt unmittelbar am Strelasund und ist inklusive der inkommunalisierten Wasserflächen ca. 54 km² groß. Lt. kommunaler Statistikstelle lag die Bevölkerungszahl der Hansestadt zum 31.12.2021 bei 59.171 Personen. Mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl Stralsunds kontinuierlich.

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist bis 2035 davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl insbesondere durch Zuzug in der Hansestadt weiterhin steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten. 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. Im Hinblick auf demographische Veränderungen und sonstige Entwicklungskapazitäten sind hierfür auch Neubaugebiete vorzusehen, die bereits durch informelle und formelle Planungen vorbereitet werden.

Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Lagegunst zwischen Strelasund und der Gemeinde Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung verfolgte Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung im Stadtteil Andershof wurde dazu 2021 ein Rahmenplanentwurf eingebracht. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee (nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung - B 96) auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des hiesigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das südlichste Stadtgebiet, bauliche Entwicklungsinteressen sowie den geplanten Bahnhofpunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme im Jahr 2026.

Der Rahmenplan führt die verschiedenen Ebenen der Stadtentwicklung zusammen: Städtebau (kompakte Stadtviertel, Stadt der kurzen Wege durch Funktionsmischung), technische Infrastruktur (Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung) und Mobilität (Bahnhofpunkt mit ca. 100 Park & Ride-Plätzen und Fahrradstellflächen, Förderung des ÖPNV, Verknüpfung im Umweltverbund) sowie Landschaftsentwicklung (Spiel- und Freiflächen, Naherholung, Niederschlagswassermanagement, Biodiversität). Zur Umsetzung des Rahmenplans Andershof erfolgt die Aufstellung von teilräumlichen Bebauungsplänen. So ist beispielsweise der Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ im Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) seit dem 23.12.2022 rechtskräftig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ zur Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache befindet sich in Aufstellung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ (Beschluss-Nr. 2021-VII-10-0723 vom 16.12.2021) wurde auch das 25. Änderungsverfahren des FNP der Hansestadt Stralsund eingeleitet. Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ (Beschluss-Nr. 2021-VII-10-0724 vom 16.12.2021) gefasst.



Abbildung 1: Rahmenplan Andershof, Maßnahmen

Die geplanten großen Entwicklungen im Stadtteil Andershof bieten die Chance, quartiersübergreifende Lösungen zum klimaschützenden Umbau der Sektoren Gebäude und Verkehr zu implementieren. Dies betrifft zu einen die zukunftsfähige Ausrichtung der Mobilität durch Stärkung des Umweltverbundes und zum anderen die Energieversorgung der Gebäude durch Ausbau eines klimaneutralen Wärmenetzes mit Einsatz regional erzeugter regenerativer Energie.

Das Plangebiet ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig die Arrondierung des Stadtrandes verfolgt. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Der Planbereich will Angebote schaffen für nicht ausschließlich urban, sondern auch ländlich orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt auch für Pendler in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald.

Um die geplante Gesamtentwicklung im Bereich Andershof gemäß den Vorgaben des Rahmenplans Andershof abzubilden, wird die bisherige Gebietskulisse der 25. FNP-Änderung nunmehr um den ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ einschließlich dem angrenzenden „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ und weiteren Flächen am Deviner Weg ergänzt. Damit werden die jetzigen Darstellungen den Entwicklungsabsichten bzw. Gegebenheiten im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) und beigefügter Abbildung angepasst. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für die betroffene Teilfläche ebenfalls geändert.

Im Zusammenwirken mit den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen und der südlich angrenzenden arrondierenden Wohnbaufläche des rechtskräftigen B-Plans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ dient die Gesamtentwicklung auch der Ausprägung des südlichen Standeingangs aus Richtung Greifswald sowie der Neugestaltung von Siedlungsrand und dem Übergang in die freie Landschaft in diesem Bereich.

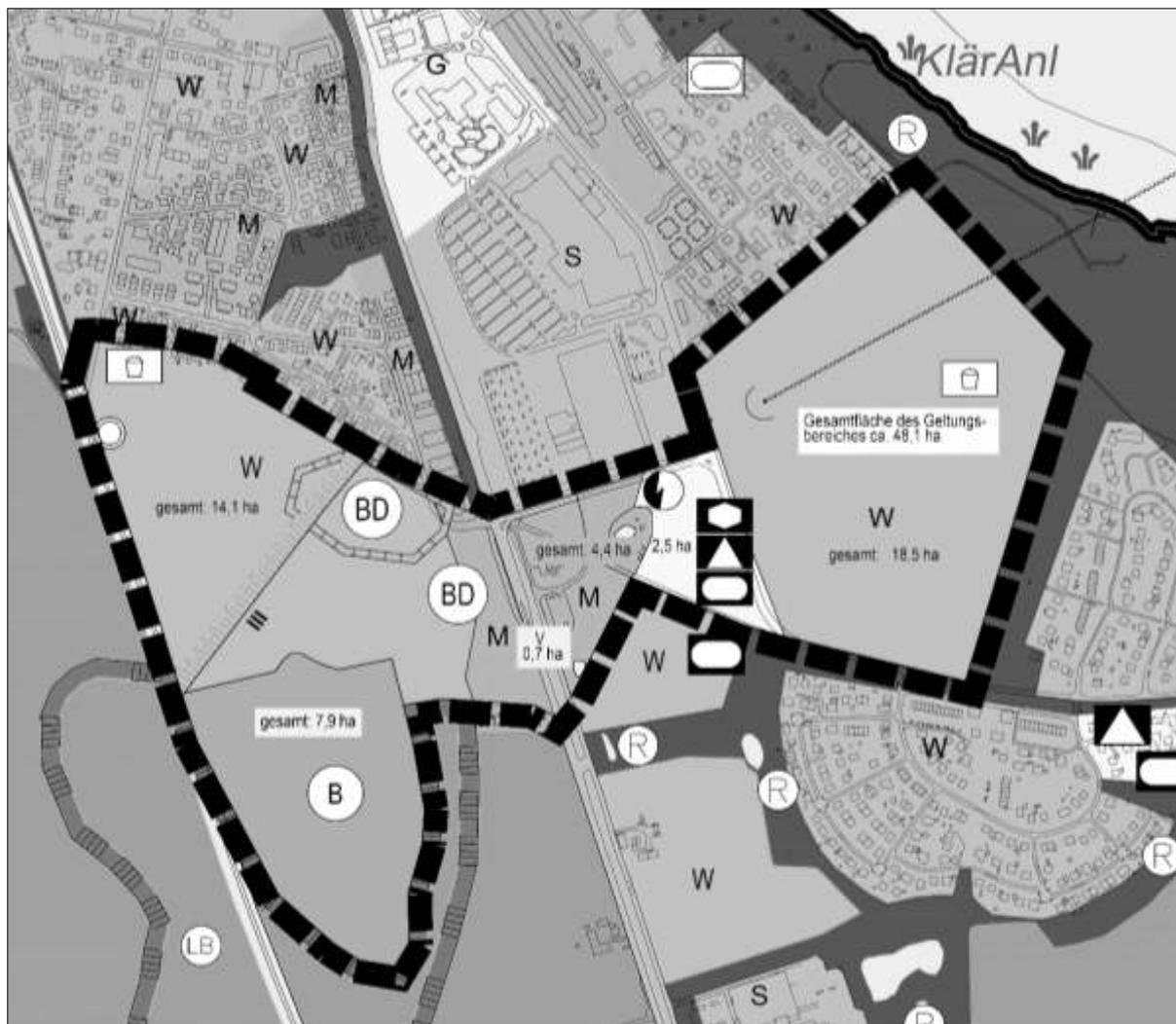


Abbildung 2: Gebietsabgrenzung der 25. Änderung des FNP zum Entwurf

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beidseits der Greifswalder Chaussee (L222) in der Gemarkung Andershof, Flur 2 ; 3 ; 4 umfasst nunmehr eine Fläche von 48,1 Hektar (ha). Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung am Apfel- und Rotdornweg (B-Plan Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifswalder Chaussee und Andershofer Dorfstraße“), den Deviner Weg südlich des Einzelhandelskomplexes und Baumarkt „Bauhaus“ sowie durch die Bebauung südlich des Drigger Weges,
- im Nordosten durch den 150 m breiten Küstenschutzstreifen¹ am Strelasund,
- im Südosten durch einen Gehölzstreifen entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof / Devin"),
- im Süden durch den Deviner Weg (nördlich der B-Pläne Nr. 42 "Wohngebiet südlich des Deviner Weges" und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“), sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen und durch die Einbeziehung naturschutzrechtlich bedeutsamer Grün- bzw. Waldflächen („Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“),
- im Westen durch die Bahnstrecke Stralsund – Greifswald – Prenzlau – Eberswalde – Berlin.

Der Geltungsbereich des Einleitbeschlusses zur 25. Änderung des FNP wird (Beschluss-Nr. 2021-VII-10-0723 vom 16.12.2021) wird im Zuge des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses an die Flächenerweiterung angepasst.

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die Flächennutzungsplanänderung relevant:

Ziel 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“

Die Inanspruchnahme der Flächen ist gerechtfertigt, weil die Planung dem raumordnerischen Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte folgt, denen ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.

¹ Gem. § 29 NatSchAG M-V, Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V):

(1) ... An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

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.“

Die Notwendigkeit neuer Wohnbaustandorte begründet sich zum einen aus der 3. Fortschreibung des ISEK bzw. ist erforderlich, da Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in einem sehr eingeschränkten Maße verfügbar sind. Die Siedlungsflächenentwicklung erfolgt in Anbindung an vorhandene Ortslagen.

Ziel 4.5 (2)

„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“

Mit der 25. Änderung des FNP soll die Entwicklung von ca. 30,3 ha Wohnbaufläche (wovon bereits 12,7 ha im rechtswirksamen FNP enthalten sind) zuzüglich eines geringen Anteils gemischter Baufläche vorbereitet werden. Demgegenüber steht der Verlust von wertgebenden Böden ≥ 50 in einer Größe von ca. 5,4 ha, was einem Prozentwert von 17 % entspricht.

Die Überplanung der wertgebenden Böden mit einer Bodenwertzahl von ≥ 50 ist im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofpunktes Süd zuzüglich dafür notwendiger Infrastruktureinrichtungen, Bike + Ride, Park + Ride, Busanbindung usw. zu sehen. Die Zustimmung seitens der Landesplanung vom xxx liegt dazu vor.

Mit der Planung wird den Programmsätzen 4.1 (2) ; 4.1 (5) ; 5.1 (1) ; 5.1.2 (11) entsprochen.

Ziel 5.1 (1)

„Das gesamte Verkehrssystem aus Netzen und Verkehrsträgern soll die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben gewährleisten und die wirtschaftliche Entwicklung sicherstellen. Dafür sollen die nachhaltige Kombination und Kooperation der verschiedenen Verkehrsträger im Personen- und Güterverkehr weiter verbessert werden.“

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" ist in einem engen Zusammenhang mit der Realisierung und Inbetriebnahme des neuen Haltepunktes zu sehen. Die beabsichtigte Anlage des neuen Haltepunktes „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald bzw. Anbindung an den schienengebundenen Nah- bzw. Regionalverkehr durch die DB Netz AG in Zusammenarbeit mit der Station&Service AG bietet nicht nur für den Stadtteil Andershof die außerordentliche Chance und Entwicklungsmöglichkeiten zu einem beispielgebenden Vorzeigestadtteil, sondern leistet auch einen wesentlichen Beitrag zur Mobilitätswende bzw. auf dem Weg zur Klimaneutralität der Hansestadt Stralsund.

Die geplante Einbindung des Areals und die Erweiterung von Angebotsstrukturen dient diesem Programmsatz.

Ziel 5.1.2 (11)

„Alle Verkehrsträger sollen in sinnvollem Umfang miteinander verknüpft werden, um eine optimale Nutzung ihrer jeweiligen Qualitäten zu erreichen.“

Die Wirtschaftlichkeit des Haltepunktes begründet sich durch eine gute Erreichbarkeit sowie dessen Verknüpfung mit weiteren Angeboten des ÖPNV (Bus, Park+Ride, etc.) und einer entsprechenden Wohnbauentwicklung im Einzugsgebiet, die das erforderliche Fahrgastaufkommen sichert.

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

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013) konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind vor allem folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Grundsatz 3.1.2 (1)

„Um die Hansestädte Greifswald und Stralsund sind Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Kernstadt einen Stadt-Umland-Raum bilden... Die Stadt-Umland-Räume sollen so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.“

Durch die Lage der Gebietskulisse zur 25. Änderung des FNP am südlichen Stadtrand mit Zugang zu überörtlichen Versorgungsstrukturen (Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs) und der geplanten Einrichtung eines neuen Bahnhaltdepotpunktes in Andershof wird dem Grundsatz in besonderer Weise Rechnung getragen.

Grundsatz 3.1.3 (6)

„Die Tourismusedwicklungsräume 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 Tourismusedwicklungsraum, 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 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 und vor allem der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung dient.

Grundsatz 4.1 (1)

„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden“

Durch die Arrondierung des südlichen Stadteingangs der Hansestadt Stralsund und sich aus der 3. Fortschreibung des ISEK ergebenden Entwicklungsbedarf an neuen Wohnbauflächen einhergehend mit der Ableitung spezifischer Angebotsstrukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird diesem Grundsatz entsprochen.

Grundsatz 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Die 25. Änderung des FNP sieht neben der Wohnbauflächenentwicklung auch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs.4 BauGB) für öffentliche Verwaltungen, Schule sowie sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als auch ge-

mischte Bauflächen vor und bildet künftig den Lückenschluss zwischen den südlich angrenzenden Wohngebieten und dem überörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum im Norden. Damit wird die Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung gestärkt.

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 und diese arrondiert.

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 die geplanten und neuen Wohnbaustandorte eine gute Erreichbarkeit zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Haltestellen des ÖPNV sowie möglichen Arbeitsstätten gewährleistet.

Ziel 6.3 (1)

„In allen Teilräumen der Planungsregion soll eine angemessene medizinische Versorgung und soziale Beratung und Betreuung der Bevölkerung gewährleistet werden. Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind Zentrale Orte.“

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen u. a. Erweiterungsmöglichkeiten für Einrichtungen des Gesundheitswesens baurechtlich gesichert werden. Dies soll nach Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung vor allem auf den gemischten Bauflächen beidseits der L222 möglich sein.

Grundsatz 6.4.1 (3)

„Das Schienennetz in der Region Vorpommern ist als eine wirtschaftlich, sozial und ökologisch notwendige Alternative zur Straße und als Komponente der Raumerschließung und nachhaltiger Siedlungsentwicklung sowohl im Personenverkehr als auch im Güterverkehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sichern sowie weiter aufzuwerten. In Abhängigkeit vom Bedarf sollen bestehende Netzzugänge und Umsteigeknoten des ÖPNV und des Fernverkehrs erhalten und eine Verdichtung der Zugangsstellen zum ÖPNV angestrebt werden.“

Grundsatz 6.4.1 (5)

„Im regionalen ÖPNV-System sollen Verknüpfungspunkte, an denen zwischen verschiedenen Linien des straßen- und schienengebundenen Personennahverkehrs auch untereinander umgestiegen werden kann, gewährleistet werden. An den Verknüpfungspunkten des regionalen ÖPNV-Systems sind entsprechende Umsteigeangebote für den Rad- und Kraftfahrzeugverkehr (Bike + Ride- bzw. Park + Ride-Anlagen) zu realisieren. Insbesondere sollen entsprechende Anlagen in den Stadt-Umland-Räumen und in den an die Tourismuszentren Rügen, Usedom und Fischland-Darß-Zingst angrenzenden Gebieten zur verkehrlichen Entlastung dieser Räume beitragen.“

Beiden Grundsätzen kann im Rahmen der 25. FNP-Änderung in hohem Maße durch Neueinrichtung eines neuen Bahnhalt punktes mit adäquater Lage, Anbindung und Erreichbarkeit und dessen Qualifizierung durch entsprechende Angebote wie Bike + Ride- bzw. Park + Ride-Anlagen und der angrenzenden Wohnsiedlungsentwicklung zur Sicherung eines wirtschaftlichen Fahrgastauskommens entsprochen werden.

Mit der Planaufstellung soll den Vorgaben des RREP VP Rechnung getragen werden.

2.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan vom November 1996 stellt den östlichen Teil des Änderungsbereichs (östlich der L 222) überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen“ dar. Der nordöstliche Randbereich der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs ist als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ dargestellt, der westliche Randbereich als „waldartige Gehölzstrukturen“.

Der westliche Teilbereich des Änderungsbereichs (westlich der L 222) ist zu großen Teilen der „landwirtschaftliche Nutzfläche“ zugeordnet. Der nördliche Teil ist als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ dargestellt. Südlich reichen ebenfalls Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ sowie eine „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ in den westlichen Änderungsbereich hinein. Diese sind gleichzeitig der Schutzkategorie „Geschützter Landschaftsbestandteil“ zugeordnet.

Die L 222 ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches

2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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-V03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und -Anpassungsmaßnahmen und zielt darauf ab, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind insbesondere die Ausführungen zur Siedlungsgestaltung relevant. Die Darstellung neuer Bauflächen erfolgt in Anbindung an vorhandene Ortslagen. Durch diese Arrondierung fügt sich die Baufläche im Plangebiet in die umliegenden baulich geprägten Bereiche ein und bereitet so eine kompakte Siedlungs- und Stadtgestaltung vor.

2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Der wirksame FNP der Hansestadt Stralsund stellt für das Plangebiet derzeit 11,3 Hektar als Fläche für die Landwirtschaft dar, wovon künftig ca. 9,7 Hektar für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zusätzlich beansprucht werden sollen.

Darüber hinaus ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 im Kapitel 4.5. (2) das Ziel festgeschrieben, dass die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ab der Wertzahl 50 nicht umgewandelt werden darf. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Böden mit einer Wertzahl ab 50 ist bis zu einer Flächengröße von 5 ha nicht raumbedeutsam.

Die geplante Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen begründet sich aus denen im ISEK (3. Fortschreibung) abgeleiteten Größenordnungen, Flächenbedarfen bzw. Gebietskulissen zur künftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Hansestadt Stralsund. Entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nur im eingeschränkten Maß verfügbar und deshalb keine Planungsalternative. Insbesondere die Aufstellung des B-Plans Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" ist in einem engen Zusammenhang mit der Realisierung und Inbetriebnahme des neuen Haltepunktes durch die DB Netz AG zu sehen.

Mit der 25. Änderung des FNP soll die Entwicklung von ca. 32,6 ha Wohnbaufläche (wovon 12,7 ha im wirksamen FNP enthalten sind), zusätzlich gemischter Bau- und Gemeindebedarfsflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 7 ha vorbereitet werden. Demgegenüber steht der Verlust von Landwirtschaftsflächen mit Bodenwertzahlen von durchschnittlich 46 (im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof"), darunter wertgebenden Böden ≥ 50 in einer Größenordnung von ca. 5,4 Hektar (bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes STAND Juli 2023), was einem Prozentwert von 17 % entspricht.

Die oberste Landesplanungsbehörde ist in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsministerium M-V² zu der Einzelfallentscheidung gekommen, dass angesichts der sinnvollen städtebaulichen Entwicklung die kritische Restfläche von ca. 0,5 ha mit Bodenwert ≥ 50 ohne Präzedenzwirkung akzeptiert wird und für diese Fläche kein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wird.

Sollte es im weiteren Planverfahren zu Änderungen des Plangebietes kommen, ist dies erneut zu prüfen.

Eine Inanspruchnahme von Wald erfolgt nicht. Die Waldflächen im südwestlichen Bereich werden dargestellt und von einer Bebauung ausgenommen.

² Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern – Der Amtsleiter – vom 1.9.2023

3 Städtebauliche Ausgangssituation



Abbildung 4: Aktuelles Luftbild mit Gebietskulisse der 25. Änderung des FNP

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs und Anlagen des WSV

Das Plangebiet liegt ca. 5 km südlich der Stralsunder Altstadt und spannt sich in der West-Ost-Ausdehnung auf einer Länge von ca. 1.200 m zwischen dem Küstenschutzstreifen am Strelasund (Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund) und der Bahnlinie Richtung Grimmen auf. Es ist von Ackerflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wohnbauflächen umgeben und entsprechend der Beschreibung in Teil I, Kap. 1.2 begrenzt.

Nördlich der Gebietskulisse liegt im Küstenschutzstreifen eine technische Anlage zur Regenrückhaltung für die Bebauung am Drigger Weg.

Angrenzend sowie innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV)³:

- Leitfeuer Andershof als feste Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 40/5 und 48/5 einschließlich deren Richtfeuerachse zwischen diesen Anlagen (Flurstücken)
- Kabelnetz zum Betrieb des Leitfeuers
- Steuerkabine einschließlich Kabel für das Leitfeuer auf dem angrenzenden WSV-Flurstück 57/1
- Betriebswege/-flächen.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ zwischen Deviner Weg und Strelasund ist zurzeit größtenteils ackerbaulich genutzt. Im östlichen Bereich des Areals (auf dem Flurstück 36/2) hat die DEGES – Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH Kompensationsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die 2. Rügenquerung umgesetzt. Am Standort sollen Wohnungsbau- und Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden, die auch einen Anteil der Kompensationsflächen einbezieht.

Der Bereich zwischen L222 und Deviner Weg ist städtebaulich ungeordnet und ohne eindeutige Nutzungstypologie oder -struktur. Er umfasst neben Grünflächen, Splittersiedlungen am Deviner Weg und an der Greifswalder Chaussee (L222) sowie eine befestigte Pkw-Stellfläche für eine benachbarte sozialmedizinische Einrichtung.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ werden zurzeit größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftet. Sie umfassen Böden mit Ackerwertzahlen zwischen 20 und 55 (im Durchschnitt 46) und zusätzlich auch wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von ≥ 50 in einer Größenordnung von ca. 6,55 Hektar. Gemäß Rahmenplanung Andershof sind hier Wohnungsbau sowie sozialmedizinische Einrichtungen vorgesehen.

Im südlichen Bereich schließt sich der teilweise waldbestandene Landschaftsraum mit dem „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ an.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen des Geltungsbereiches der 25. FNP-Änderung sind bauplanungsrechtlich bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

³ Mit Schreiben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV) vom 20.9.2023

Der wirksame FNP der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000) stellt das Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ bereits als Wohnbaufläche mit Grünflächen (u.a. Freihaltetrasse „Leitfeuer Andershof“) dar. Diese Darstellung wird durch maßvolle Erweiterung lediglich generalisiert. Der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 98-II-08-1450 vom 12.11.1998 leitete seinerzeit das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die betroffene Teilfläche mit dem Ziel ein, die Darstellung der Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. alternativ in eine Sport- oder Grünfläche umzuwandeln. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 wurde dieser Änderungsbeschluss aufgehoben.

Den Bereich östlich der L222 bis zum Deviner Weg stellt der FNP als Grünfläche und gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet westlich der L222 - Bereich des B-Planes Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ - wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt.

Im Zuge der Beteiligungen zum Vorentwurf ergab sich eine Klarstellung bezüglich des Status quo des gesetzlich geschützten Biotops „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“, das kein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts ist. Im wirksamen FNP ist der Bereich als Wasserfläche umgeben mit Flächen für die Landwirtschaft innerhalb eines Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB und § 22 BNatSchG) dargestellt. Innerhalb des Bereiches befinden sich mittlerweile Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG). 4 Als Wald im Sinne des LWaldG M-V zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m, bei Sukzessionsflächen einer Höhe von >1,5 m oder einem Alter von 26 Jahren sowie einer Überschirmung von >50 % bei jungen Beständen oder einer Bestockung von >50 % des Vollbestandes.

Die Fläche wird in den Geltungsbereich der FNP-Änderung übernommen und künftig als Waldfläche dargestellt sowie als geschütztes Biotop gekennzeichnet.

Die mit den B-Plänen Nr. 71 und 77 verfolgten Nutzungen sind am Standort derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Daher sind die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Wesentliche Planungsziele sind die Herstellung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, die Entwicklung als Standort für Geschosswohnungsbau und individuelle Wohnbebauung sowie Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarfsflächen. Im Küstenschutzstreifen soll die in diesem Abschnitt geplante neue Trassenführung des Ostseeküsten-Radweges entlang des Strelasunds gesichert werden. Die Wohngebietsentwicklung soll wasserseitig bis an den jetzt geltenden 150 m breiten Küstenschutzstreifen herangeführt werden.

Im sich an die FNP-Änderung anschließenden B-Planverfahren Nr. 71 ist der Umgang mit denen davon betroffenen und bereits hergestellten Kompensationsmaßnahmen der DEGES zu klären. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der DEGES im nächsten Verfahrensschritt, um möglichst frühzeitig in entsprechende Abstimmungen zu kommen.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 16. Dezember 2021 (Beschluss-Nr.: 2021-VII-10-0723) wurden die Planverfahren für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche am Haltepunkt Süd eingeleitet.

Der Planbereich (gemäß dem Einleitbeschluss zur 25. FNP-Änderung) wird am südlichen Stadtrand um den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 77 (+ angrenzender Waldflächen/ Bio-

⁴ Mit Schreiben des Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern – Der Vorstand –, Forstamt Schuenhagen vom 30.8.2023

topflächen) und die Flächenpotenziale zwischen beiden B-Plangebieten erweitert, um diese im Sinne einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung vorzubereiten sowie den Status des Feuchtgebietes nördlich Teschenhagen zu manifestieren.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss soll den angepassten Geltungsbereich bestätigen.

3.4 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Areal ist straßenseitig im Abschnitt 40, km 1,200 bis km 1,515 beidseitig und überörtlich durch die Greifswalder Chaussee (Landesstraße L222 und den anliegenden Brandshäger Weg sowie den Deviner Weg (welcher den Lückenschluss zum östlichen Planbereich herstellt) erschlossen.

Die L222 befindet sich von km 1,200 bis km 1,337 außerhalb einer nach § 5 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) festgesetzten Ortsdurchfahrt und in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern, verwaltet durch das Straßenbauamt Stralsund.

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG-MV § 31 Abs. 1). Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Zusätzlich wird auf die Anbaubeschränkungszone gem. § 32 StrWG-MV hingewiesen. Genehmigungen zur wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Gleiches gilt, wenn Zufahrten zur Landesstraße aufgrund der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen geschaffen oder geändert werden sollen.

Zwischen L222 und Deviner Weg liegt eine private Stellplatzanlage für Pkw's.

Der westliche Geltungsbereich ist unmittelbar durch die Bahnstrecke Stralsund – Greifswald – Prenzlau – Eberswalde – Berlin tangiert und soll mittelfristig einen neuen qualifizierten Bahnhof im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 77 für die Bewohnerinnen und Bewohner von Andershof und Devin erhalten.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Memo Clinic“ und „Deviner Weg“ befinden sich mittig im Plangebiet und werden innerörtlich von der Linie 3 – Strelapark/Zoo ; Knieper West ; Hauptbahnhof ; Andershof/Devin/Andershof Ausbau – regelmäßig und der Nachtbuslinie 60 – Devin ; Olof-Palme-Platz ; Hbf ; Strelapark ; Kl. Wiesenweg ; Devin – bedient. Überörtlich ist die Bushaltestelle „Memo Clinic“ durch die Linien – 305 Stralsund ; Altenpleen ; Buschenhagen ; Barth – und 310 – Stralsund , Zarrendorf ; Sievertshagen ; Grimmen – angebunden.

Für die künftigen Bebauungsplangebiete sind weitere Haltestellen bzw. die Erweiterung der Linienführungen zu prüfen bzw. vorzusehen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft der Ostseeküsten-Radweg, welcher in diesem Abschnitt neu trassiert und ausgebaut werden soll.

Stadttechnische Erschließung

Begleitend zur Brandshäger Straße, wird das Plangebiet von einer stillgelegten Ferngasleitung (FGL-92 der ONTRAS Gastransport GmbH) durchquert. Nach derzeitigem Kenntnisstand, bestehen keine weiteren Versorgungsleitungen für Erdgas und Fernwärme in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müs-

sen weiterhin gewährleistet bleiben. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen) und sind mittelfristig auch nicht in Planung.

Im Änderungsgebiet sind keine Freigefälleleitungen oder Druckrohrleitungen für die Regenwasserentsorgung vorhanden. Als Vorflut für die Bereiche westlich des Deviner Weges (Nord-Süd-Verbindung) käme wahrscheinlich der Graben Nr. 12 in Betracht, dessen Leistungsfähigkeit in nachgeordneten Verfahren zu prüfen ist.

Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung für den von der Stadt abzusichernden Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Im „Lageplan der Löschwasserbedarfsflächen für die Hansestadt Stralsund“ sind die Bauflächen der 25. FNP-Änderung bisher nicht als Bedarfsflächen gekennzeichnet.

Die detaillierte Darstellung zu den städtischen Ver- und Entsorgungsmedien der SWS erfolgt nach Mitteilung.

3.5 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.

Der Änderungsbereich selbst besteht in großen Teil aus intensiv genutzten Ackerflächen. Im zentralen Bereich (zwischen Brandshäger Straße und Deviner Weg) und im nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich befinden sich Grünländer.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich das „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“, welches gemäß landesweiter selektiver Biotopkartierung des LUNG M-V dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt (Naturnahe Sümpfe, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtgebüsch) und durch Verbuschung gefährdet ist. Es hat mittlerweile Waldstatus. Weitere geschützte Biotope (Kleingewässer, Feldhecke) gemäß landesweiter Kartierung befinden sich im Zentralen Bereich östlich der Brandshäger Straße.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die FNP-Änderung nicht betroffen. Das im FNP dargestellte Schutzgebiet eines geschützten Landschaftsbestandteils wurde nicht etabliert.

Für die B-Pläne Nr. 71 und 77 werden jeweils eine Biotopkartierung sowie faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt. Auf Grundlage der faunistischen Kartierungen werden für beide B-Plangebiete Artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt und erforderlichenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Der Änderungsbereich überlagert sich im Nordwesten mit der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I, gemäß der Verordnung 132-23/77 vom 20.09.1977.

3.6 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bisher keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im Stadtgebiet Süd befinden sich die KITA am Bodden (DRK KV Rügen-Stralsund e.V.) in ca. 1,8 km und die Grundschule Andershof (Hansestadt Stralsund) in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Westlich der Greifswalder Chaussee (L222) und nördlich des Plangebiets sitzt eine Stralsunder Unternehmensgruppe, die vorwiegend im sozialmedizinischen Bereich tätig ist. Im B-Plan Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ sollen Erweiterungsmöglichkeiten vorgehalten werden.

3.7 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222) sowie der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke ein.

Im Änderungsbereich und im weiteren Umfeld befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Sonstige maßgebliche Immissionen (durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung) sind angesichts der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die abzusehenden Immissionen durch die Verkehrsanlagen stehen den Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Ermittlung und Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Umweltprüfung.

3.8 Baugrund, Kampfmittel und Altlasten

Baugrund

Zum Baugrund und der resultierenden Bebaubarkeit gibt es bisher keinerlei Erhebungen bzw. werden diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und geprüft.

Aufgrund des Zustandes der Oberböden und der unmittelbar folgenden, oberflächennahen Geschiebepöden / Schluff in der unmittelbaren Umgebung (z.B. B-Plan Nr. 68) steht zu vermuten, dass die Böden insgesamt als sehr gering wasserdurchlässig eingestuft werden müssen. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage. Die nachgeordneten jeweiligen B-Planverfahren müssen die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen zur Sicherstellung der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Regenwassers ggf. durch hydraulische Berechnungen, bei Bedarf wasserrechtlichen Fachbeiträge (u.a. Prüfung der Leistungsfähigkeit des verrohrten Grabens Nr. 12, Dimensionierung der notwendigen Retentionsflächen (nach DWA Regelwerk) und ggf. Ableitung und Festsetzung notwendiger Maßnahmen) erzeugen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind bisher keine Angaben zu kampfmittelbelasteten Bereichen bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Der westliche Änderungsbereich ist an der Südgrenze vom Graben Nr. 12 betroffen, welcher das Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen be- und entwässert (vgl. auch Kap. TEIL 2 -3.1.3). Der Graben verläuft überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs und quert diesen lediglich auf einer Länge von rund 310 m im Südwesten außerhalb der geplanten Bauflächen (innerhalb des Feuchtgebietes), davon rd. 40 m als Rohrleitung.

In dem durch den Deviner Weg umschlossenen zentralen Grünlandbereich befindet sich ein Kleingewässer, welches dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Der Änderungsbereich überlagert sich im Nordwesten mit der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I, gemäß der Verordnung 132-23/77 vom 20.09.1977.

4 Inhalt des Planes

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.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mit der Darstellung von Wohnbauflächen die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ und Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ zu schaffen und den südlichen Stadteingang im Sinne der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für eine nachhaltige und ganzheitliche Siedlungsentwicklung vorzubereiten bzw. zu arrondieren. Hierzu sind neben den Wohnbauflächen, künftig auch gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Im Weiteren wird der Status quo naturschutzrechtlich relevanter Flächen berücksichtigt. Entsprechend dieser Zielstellung wird der angezeigte Geltungsbereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB geändert.

4.1 Bisherige Darstellungen im FNP



Abbildung 5: Aktuelle Darstellung des FNP im Geltungsbereich der 25. Änderung mit den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 71 und 77

Der wirksame FNP der Hansestadt Stralsund (genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000) stellt das Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ bereits als Wohnbaufläche (ca. 12,7 ha) mit an ein Richtfeuer der Seeschifffahrt und den damals 200 m breiten Küstenschutzstreifen angepassten Grünflächen dar. Diese sollen durch den Verzicht auf die Darstellung des Freihaltekorridors des Seefahrtszeichens und die Anpassung an den zwischenzeitlich auf 150 m reduzierten Küstenschutzstreifen⁵ generalisiert werden.

Den Bereich östlich der Greifswalder Chaussee (L222) bis zum Deviner Weg stellt der FNP überwiegend als Grünfläche, ursprünglich mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet westlich der L222 – im Bereich des künftigen B-Planes Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ – wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Daran schließt sich südlich das „Feuchtgebiet nördlich Teschenhagen“ – als Darstellung eines geschützten Landschaftsbestandteils mit innenliegenden Flächen für die Landwirtschaft sowie einer ca. 6 ha großen Wasserfläche an.

4.2 Nutzungskonzept

Die Einrichtung eines neuen Bahnhalt punktes - Stralsund Süd, Andershof - im Bereich der 25. Änderung des FNP steht (*siehe Teil 1 - 1.1*) in einem engen sachlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) in der geplanten Größenordnung von zusätzlichen 19,9 Hektar. In beiden Wohnbauflächen sind künftig zentrale und gut erreichbare Spiel- und Sporteinrichtungen vorgesehen.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung im Änderungsbereich im Sinne der Rahmenplanung soll eine sinnvolle Verknüpfung der einzelnen Bereiche und Bauflächen erfolgen.

Im Zentrum des Areals und entlang der Haupteerschließung L222 sind künftig gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in einer Größenordnung von 4,3 Hektar vorgesehen. Diese beinhalten möglichen Erweiterungsflächen der nördlich ansässigen sozialmedizinischen Unternehmensgruppe.

Im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge schließt östlich eine ca. 2,5 ha große Gemeinbedarfsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs.4 BauGB) für Anlagen für Bildung, Erziehung und/ oder soziale Zwecke; Spiel- und Sportanlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung an.

Der Bereich „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ ist als gesetzlich geschütztes Biotop und als Waldfläche zu erhalten.

4.3 Geplante Darstellungen im FNP

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Darstellung als Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 32,6 Hektar vorgesehen, wovon 19,9 ha zu den 12,7 ha bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen hinzutreten. Im nördlichen Bereich der westlichen Wohnbaufläche, die vorhandenen Bahnanlagen tangierend, ist der künftige Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs geplant und dargestellt.

Am Deviner Weg sind Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von etwa 2,5 ha geplant.

Beidseitig der Landesstraße „Greifswalder Chaussee“ (L222) sind ca. 4,3 ha gemischte Bauflächen dargestellt.

⁵ Gem. § 29 NatSchAG M-V, Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V):

(1) ... An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Die Darstellung der Grünfläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4 BauGB und § 22 BNatSchG) wird berichtigt. Entsprechend der Waldabgrenzung wird hier eine Waldfläche (7,9 ha) dargestellt und als Biotop gekennzeichnet.

Die nachrichtlichen Übernahmen zu den Themenbereichen: Bodendenkmale, Geschützte Biotope, Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof I und Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden in Teil 1 - Kapitel 4.7 erläutert.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung und Arrondierung der Flächendarstellungen entsprechend der beigefügten Abbildung vorgenommen:



Abbildung 6: Darstellung der 25. Änderung des FNP im Entwurf mit den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 71 und 77

4.4 Geplante Darstellungen im LP

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden an die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst (vgl. *Abbildung 4*), die dargestellten neuen Bauflächen werden übernommen. Im Ergebnis wird der Änderungsbereich überwiegend als Baufläche dargestellt. Die in den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs hineinreichende Darstellung der „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ sowie einer „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ (überlagernd Geschützter Landschaftsbestandteil) werden an die Entwicklung der letzten Jahrzehnte angepasst. Die einstweilige Sicherung des im Landschaftsplan dargestellten Geschützten Landschaftsbestandteils ist im Jahr 1993 ausgelaufen. Der Bereich unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V und wird

entsprechend gekennzeichnet. Durch Sukzession ist in dem Bereich zwischenzeitlich Wald entstanden, welcher dargestellt wird (vgl. auch Ausführungen in TEIL 2 -2.3).

Die L 222 ist weiterhin als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Südöstlich des Änderungsbereiches wurde im Rahmen der 18. Änderung des FNP (Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“) der Landschaftsplan bereits dahingehend geändert, dass auch hier eine Baufläche dargestellt ist. Insofern bilden die neuen Bauflächen im Landschaftsplan eine Form des Lückenschlusses bzw. der Abrundung.

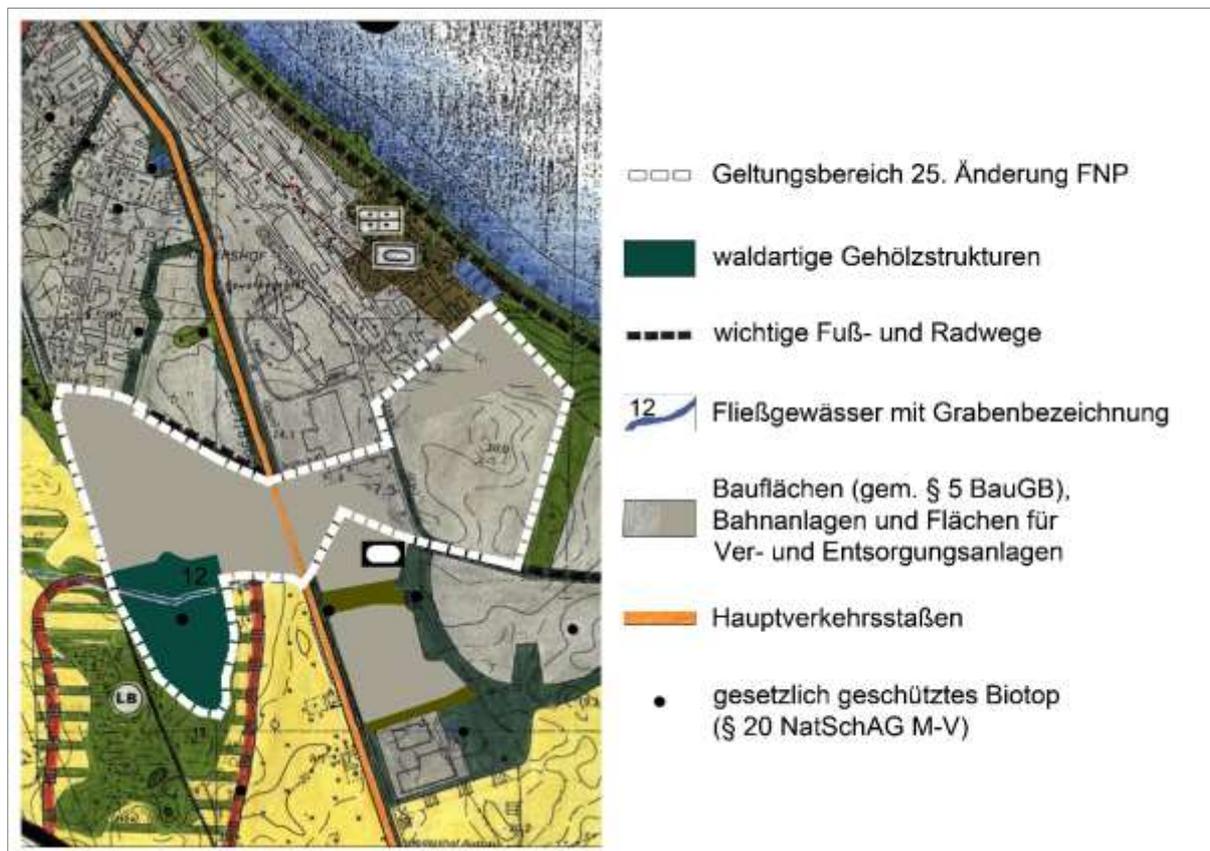


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches nach Anpassung

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

Darstellung	zurzeit [ha]	nach Änderung [ha]	Differenz [ha]
Grünflächen / Freiflächen	21,8	0,8	-21,0
Waldflächen/ Geschütztes Biotop	0	8,0	+8,0
Flächen für Landwirtschaft (davon mit beschränkter Nutzung)	11,3 (3,9)	0	-11,3
Bauflächen	14,4	38,7	+24,3
Verkehrsflächen	0,6	0,6	0
GESAMT		48,1	

Tabelle 1: Darstellungen im Plangebiet zurzeit und nach Änderung des LP

4.5 Erschließung

Die straßenseitige Erschließung des Bereiches über die Greifswalder Chaussee und den Deviner Weg ist hinreichend gesichert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die innere Verkehrserschließung der jeweiligen Gebiete festgelegt.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes kann über Anschluss an die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Medien gesichert werden. Die Konkretisierung dazu erfolgt im weiteren Verfahren.

4.6 Hinweise

Immissionsschutz

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

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

4.7.1 Bodendenkmale

Im Änderungsbereich wurden Bodendenkmale festgestellt. Diese sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Innerhalb der Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

4.7.2 Geschützte Biotope

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich das „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ hinein, welches gemäß landesweiter selektiver Biotopkartierung des LUNG M-V dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt (Naturnahe Sümpfe, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtgebüsch). Es wird im FNP symbolisch gekennzeichnet.

Weitere geschützte Biotope (Kleingewässer, Feldhecke) gemäß landesweiter Kartierung befinden sich im Zentralen Bereich östlich der L 222. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig. Eine Darstellung erfolgt maßstabsbedingt nicht. Der Schutz gilt unmittelbar.

4.7.3 Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof I

Der Änderungsbereich überlagert sich im Nordwesten mit der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I, gemäß Neuabgrenzung der Unteren Wasserbehörde auf der Grundlage der Verordnung 132-23/77 vom 20.09.1977.⁶

⁶ Unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 wurde das Trinkwasserschutzgebiet durch die Untere Wasserbehörde neu abgegrenzt und entspricht in seiner Abgrenzung nicht mehr der

Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 136 Abs. 1 LWaG MV fort. In den Schutzgebietsbeschlüssen sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen festgelegt bzw. es wird auf die Technischen Güte- und Nachlieferbedingungen (TGL) 43850 verwiesen. Einer standortkonkreten Beurteilung liegen neben dem damals geltenden technischen Regeln (TGL) auch die derzeit geltenden Regeln (hier: Regelwerk der DVGW W 101 – Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser) zu Grunde.

In einem Trinkwasserschutzgebiet sind zum Schutz des Grundwassers insbesondere der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen und weiteren Gefährdungen/Risiken zu minimieren. Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 101-1 besteht für die Ausweisung neuer Baugebiete in der Wasserschutzzone III ein mittleres Gefährdungspotenzial. Hiernach sind bauliche Anlagen mit Eingriff in den Untergrund über dem Grundwasser, wie z.B. Gründungen für Gebäude oder Rohrleitungen, als unkritisch anzusehen. Hingegen bergen bauliche Anlagen mit tieferen Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser) eine hohe Gefährdung. Insbesondere ist die Errichtung von geothermischen Brunnen- und Erdwärmesonden sowie Hauswasserbrunnen zur Grundwasserentnahme auszuschließen. Die Hinweise der Arbeitsblattes DWA-A 142 sind bei der Planung und Errichtung von Abwasserleitungen und -kanälen zu berücksichtigen. Für den Aus-, Um- und Neubau von Straßen und Verkehrsflächen sind die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag) und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) anzuwenden.

4.7.4 Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ grenzen an die Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund (Strelasund).

Angrenzend sowie innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV) 7:

- Leitfeuer Andershof als feste Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 40/5 und 48/5 einschließlich deren Richtfeuerachse zwischen diesen Anlagen (Flurstücken)
- Kabelnetz zum Betrieb des Leitfeuers
- Steuerkabine einschließlich Kabel für das Leitfeuer auf dem angrenzenden WSV-Flurstück 57/1
- Betriebswege/-flächen.

Zu der Bundeswasserstraße zählen auch Schifffahrtszeichen.

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen und Ähnlichem im oben genannten Bebauungsplan / Flächennutzungsplan die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

⁷ Mit Schreiben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee (WSV) vom 20.9.2023

Nach § 34 Absatz 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andersirreführen oder behindern. Die Unterhaltung der Schifffahrtszeichen ist in § 7 WaStrG geregelt und gelten entsprechend nach § 34 Absatz 5 WaStrG für Maßnahmen zur Unterhaltung und zum Betrieb von Schifffahrtszeichen.

In der zurzeit gültigen Darstellung des FNP ist innerhalb der Wohnbaufläche am Strelasund und beidseits der Richtfeuerachse zwischen den aktuellen Standorten des Ober- und Unterfeuers eine 50m breite Grünfläche dargestellt, die als „Freihaltekorridor“ interpretiert wurde, jedoch nicht die technischen Anforderungen zum Betrieb des „Leitfeuers Andershof“ als feste Schifffahrtszeichen berücksichtigt.

Der geänderte FNP wird nun mit dem Hinweis versehen, dass das Planungsgebiet an die Bundeswasserstraße Ostsee / Ostansteuerung Stralsund (Strelasund) grenzt und es erfolgt die Darstellung der Richtfeuerachse und den vorhandenen Standorten des Ober- bzw. Unterfeuers im Entwurf des Planes.

Um die Richtfeuer bei Nacht und die Feuerträger am Tage (als Richtbaken) aus dem Nutzbereich der Richtfeuerlinie gut erkennen zu können wurde für den Standort „Leitfeuer Andershof“ ein von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten Bereich (bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Oberfeuers) beidseits der Richtfeuerlinie von 25 m bestimmt. Im Weiteren und lt. der technischen Forderungen, Visuell, Nr. 4 (TFV-04) – Dimensionierung von Richtfeuern – darf in einem Bereich von 50 m beiderseits der Richtfeuerlinie und 500 m hinter dem Oberfeuer eine Bebauung mit leuchtenden Flächen nur bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Oberfeuers zugelassen werden. Unter leuchtenden Flächen werden zum Beispiel beleuchtete Fensteröffnungen oder angestrahlte Bauwerksteile verstanden.

Dies wird insbesondere im nachgeordneten B-Planverfahren und für das Städtebauliche Konzept beachtlich.

Unter bestimmten Voraussetzungen könnte man die Einschränkungen in der Bebaubarkeit dergestalt umgehen, in dem die Richtfeuer entlang der Richtfeuer Achse gen Strelasund verschoben würde. Der jetzige Standort zum Oberfeuer entfiel. Das jetzige Unterfeuer würde als Oberfeuer angelegt. Im Strelasund müsste ein neues Unterfeuer als Wasserbauwerk konzipiert werden.

4.8 Flächenbilanz

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

Darstellung	im FNP vorhanden [ha]	nach Änderung [ha]	Differenz [ha]
Wohnbauflächen	12,7	32,6	+19,9
Gemeinbedarfsflächen	0	2,5	+2,5
Gemischte Bauflächen	1,7	4,3	+2,6
Verkehrsflächen	0,6	0,7	+0,1
Grünfläche	15,5	0	-15,5
Flächen für Landwirtschaft (davon mit beschränkter Nutzung)	11,3 (3,9)	0	-11,3
Waldflächen/ Geschütztes Biotop	0	7,9	+7,9
Wasserflächen	6,3	0	-6,3
GESAMT		48,1	

Tabelle 2: Darstellungen im Plangebiet im FNP vorhanden und nach Änderung des FNP

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst und fortgeschrieben. Sie dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für die B-Pläne Nr. 71 und 77.

Im Plangebiet sind Veränderungen der Bodennutzung, des städtebaulichen Erscheinungs- bzw. Siedlungsbildes sowie ein erhöhtes Straßenverkehrsaufkommen zu erwarten. Mit der Planung sind spätere Eingriffe in die Umwelt (insb. durch Bebauung und Versiegelung) und höhere Immissionen (insb. durch Verkehr, ggf. Beheizung) verbunden. Die konkrete Ermittlung und Bewertung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in den Zulassungsverfahren. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planungen eine Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen der Planung für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen. Mit der Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche durch die Ansiedlungen von Einrichtungen der Bildung, sozialen und Infrastruktur kann die Wohn- und Lebensqualität im südlichen Stadtgebiet in ihrer Attraktivität gestärkt werden.

Mit den dargestellten Flächennutzungen der 25. Änderung des FNP werden Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Gebiet nicht zu vermeiden. Sie sollen gemindert und ausgeglichen werden. Im Teil II 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.

5.1 Private Belange

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange sind grundsätzlich nicht zu verzeichnen, wobei die Flächennutzungsplanänderung auch private Entwicklungsabsichten berücksichtigt.

5.2 Umweltrelevante Belange

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt. Dieser stellt die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter allgemeinverständlich dar.

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ und Nr. 77 „Wohnbebauung am Bahnhofpunkt Andershof“ bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren bilanziert und ausgeglichen. Weiterhin erfolgt in den B-Plan-Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Als Grundlage erfolgen faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Mit dem 25. Änderungsverfahren wird die künftige Bodennutzung im Gebiet vorbereitet. Konkrete Maßnahmen zur Bodenordnung und Planrealisierung sind damit nicht verbunden.

7 Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| – Aufstellungsbeschluss | 16.12.2021 |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit | 7. - 28.8.2023 |
| – Erste Beteiligung der Behörden | mit Anschreiben vom 7.8.23 und Fristsetzung zum 8.9.2023 |
| – Öffentliche Auslegung | voraussichtlich 2. Quartal 2024 |
| – Genehmigung, Rechtskraft | voraussichtlich 2. Halbjahr 2024 |

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist bis 2035 davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl insbesondere durch Zuzug in der Hansestadt weiterhin steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten. 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. Im Hinblick auf demographische Veränderungen und sonstige Entwicklungskapazitäten sind hierfür auch Neubaugebiete vorzusehen. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Lage zwischen Strelasund und der Gemeinde Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen. Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof wurde dazu 2021 ein Rahmenplanentwurf eingebracht. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung/ B 96 auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des hiesigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das südlichste Stadtgebiet, bauliche Entwicklungsinteressen und den geplanten Haltepunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme in 2026.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" (Beschluss-Nr.: 2021-VII-10-0723 vom 16.12.2021) wurde auch das 25. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (FNP) der Hansestadt Stralsund eingeleitet. Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg" (Beschluss-Nr.: 2021-VII-10-0724 vom 16.12.2021) gefasst. Die 25. Flächennutzungsplanänderung bereitet somit die weitere Wohnbauentwicklung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Ausbildung eines kompakten Siedlungsrandes im Stadtteil Andershof vor.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 der Begründung (Teil I) dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf den unmittelbaren Änderungsbereich sowie die möglicherweise von ihm ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere,

Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zur Lage

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtgebiet Süd und hier im Stadtteil Andershof. Der Änderungsbereich wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt.

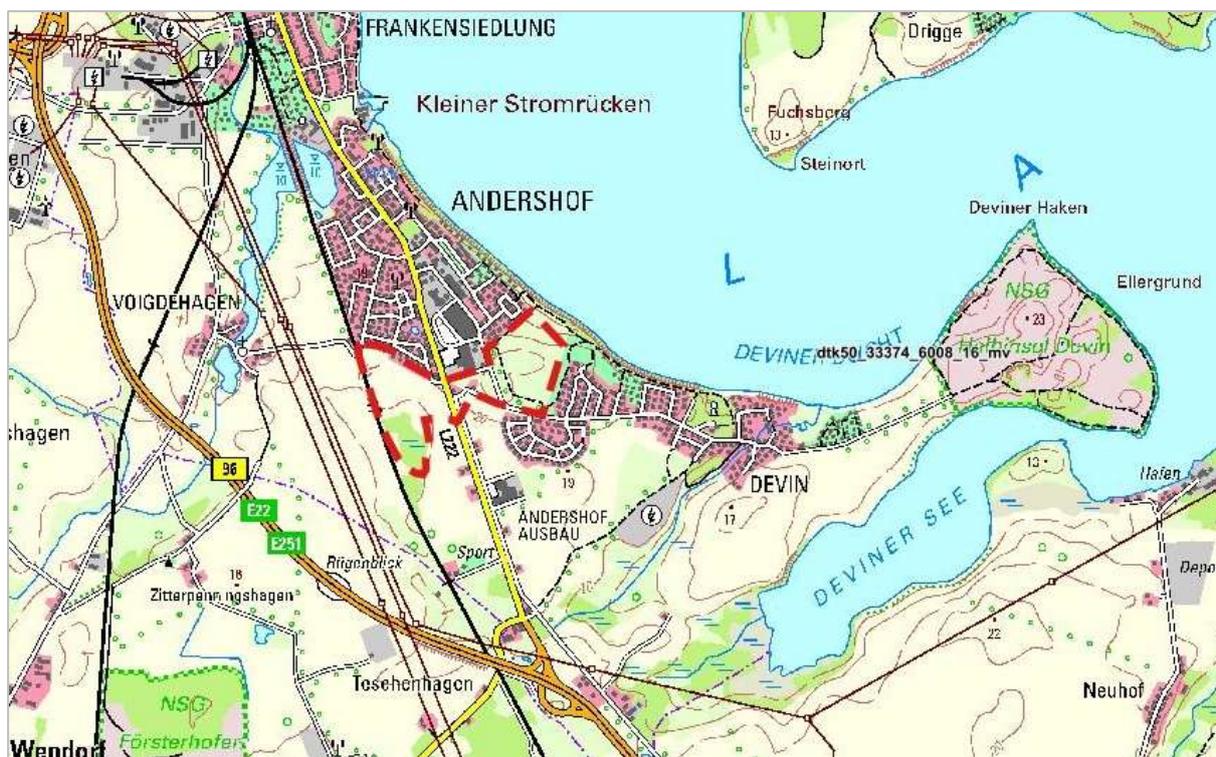


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung am Apfel- und Rotdornweg (B-Plan Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifswalder Chaussee und Andershofer Dorfstraße“), den Deviner Weg südlich des Einzelhandelskomplexes und Baumarkt „Bauhaus“ sowie durch die Bebauung südlich des Drigger Weges,
- im Nordosten durch den 150 m breiten Küstenschutzstreifen am Strelasund,
- im Südosten durch einen Gehölzstreifen entlang der Bebauung am Sanddornweg (B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Andershof / Devin"), im Süden durch den Deviner Weg (nördlich der B-Pläne Nr. 42 "Wohngebiet südlich des Deviner Weges" und Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshä-

ger Straße“), sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen und durch die Einbeziehung naturschutzrechtlich bedeutsamer Grün- bzw. Waldflächen („Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“),

- im Westen durch die Bahnstrecke Stralsund – Greifswald – Prenzlau – Eberswalde – Berlin.

1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Planung ist es, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die geplanten Nutzungen anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der B-Pläne Nr. 71 und 77 zu schaffen. Mit der Änderung des FNP und den nachgeordneten B-Planverfahren werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Stärkung der Siedlungsentwicklung in räumlicher Nähe zu wesentlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen: Einzelhandel/ Nahversorgung/ Dienstleistung, ÖPNV- bzw. Busanbindung und neuer Bahnhofpunkt Süd mit künftiger Bahnanbindung in Richtung Greifswald,
- Neuordnung der Erschließung zur Anbindung an den künftigen Bahnhofpunkt Süd,
- Bereitstellung einer begleitenden Infrastruktur für den Ausbau des Bahnhofpunktes als Mobilitätsschwerpunkt zur Verbesserung des Modal Splits,
- Entwicklung als Wohnbaustandort für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau,
- Vorbereitung der Ansiedlung sozialmedizinischer Einrichtungen.

Für den Änderungsbereich ist überwiegend eine Darstellung als Wohnbaufläche sowie im zentralen Bereich als gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Während der östliche Teil des Änderungsbereichs bereits im rechtsgültigen FNP in großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt ist, werden im westlichen Teil bislang als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünflächen dargestellte Bereiche neu als Wohnbaufläche und teilweise gemischte Baufläche dargestellt. Auch im östlichen Änderungsbereich werden Grünflächen zugunsten von Wohnbaufläche zurückgenommen. Der Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteils wird künftig als Waldfläche dargestellt und als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet. Grünflächen sind zukünftig nicht mehr dargestellt.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 48,1 ha. Davon sind rd. 39,5 ha Bauflächen (32,6 ha Wohnbaufläche, 2,5 ha Gemeinbedarfsfläche, 4,4 ha Gemischte Baufläche) und 0,7 ha Verkehrsfläche. 7,9 ha werden zur Darstellung der mittlerweile eingetretenen Entwicklung (Sukzession) zukünftig als Fläche für Wald (gleichzeitig geschütztes Biotop) dargestellt.

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist bis 2035 davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl insbesondere durch Zuzug in der Hansestadt weiterhin steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten. 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. Im Hinblick auf demographische Veränderungen und sonstige Entwicklungskapazitäten sind hierfür auch Neubaugebiete vorzusehen. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Lage zwischen Strelasund und der Gemeinde Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen. Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof wurde dazu 2021 ein Rahmenplanentwurf eingebracht. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung/ B 96 auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des hiesigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das südlichste Stadtgebiet, bauliche Entwicklungsinteressen und den geplanten Haltepunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme in 2026.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" wurde auch das 25. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund eingeleitet. Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg" gefasst. Die 25. Flächennutzungsplanänderung bereitet somit die weitere Wohnbauentwicklung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Ausbildung eines kompakten Siedlungsrandes im Stadtteil Andershof vor.

Der Geltungsbereich der Planänderung hat einen Umfang von etwa 48,1 ha. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den östlichen Änderungsbereich (Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“) bereits als Wohnbaufläche mit Grünflächen dar. Diese Darstellung wird durch maßvolle Erweiterung lediglich generalisiert. Den Bereich östlich der L222 bis zum Deviner Weg ist als Grünfläche und gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet westlich der L222 (Bereich des B-Planes Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“) wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Zukünftig werden im FNP rd. 39,5 ha als Bauflächen (32,6 ha Wohnbaufläche, 2,5 ha Gemeinbedarfsfläche, 4,4 ha Gemischte Baufläche) und 0,7 ha Verkehrsfläche dargestellt. 7,9 ha werden zur Darstellung der erfolgten Entwicklung (Sukzession) zukünftig als Fläche für Wald (gleichzeitig geschütztes Biotop) dargestellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Betrachtet werden die Auswirkungen des durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den nachgeordneten B-Plan-Verfahren bilanziert und ausgeglichen. Hier erfolgen auch artenschutzrechtliche Prüfungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Unter Beachtung der in den Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können voraussichtlich vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt in den nachgeordneten B-Plan-Verfahren.

2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen dargelegt und für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung.

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

In der Hansestadt Stralsund wurden im Umfeld bereits umfangreiche Möglichkeiten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zur Entwicklung des Stadtteils Andershof genutzt (z. B. rechtskräftige B-Pläne Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ und Nr. 67 „Gebiet westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ sowie in Aufstellung befindlicher vorhabenbezogener B-Plan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddeweg und Gustower Weg“), so dass die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind. Zudem schränkt die Bindung von Eigentümerinteressen die Verfügbarkeit vorhandener Wohnbaupotenziale ein. Zur Deckung des im ISEK prognostizierten Wohnraumbedarfs ist die Entwicklung neuer Wohnbaustandorte im Außenbereich erforderlich. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an vorhandene (B-Pläne Nr. 5 „Wohngebiet Andershof / Devin“, Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Wegs“, Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifswalder Chaussee und Andershofer Dorfstraße“, Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“) und geplante Wohnbebauung (rechtskräftiger B-Plan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“) an. Im Rahmen der nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 71 und 77 wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in einem Umfang von rd. 7,4 ha umgenutzt. Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen

Wohnnutzung. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Lagegunst zwischen Strelasund und der Gemeinde Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen (vgl. TEIL 1, Kap. 1.1). Die Entwicklung des Änderungsbereichs dient der Umsetzung des Rahmenplans Andershof mit der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof (vgl. ebd.). Der Änderungsbereich ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig als Arrondierung des Stadtrandes verstanden 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 Teioberzentrum Greifswald attraktiv sind.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“

Die durch die Änderung des FNP zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren bilanziert und ausgeglichen. Im Rahmen der jeweiligen Verfahren werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konzipiert.

Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vgl. 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.

Die geplante Anlage des neuen Haltepunkts „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald bzw. die Anbindung an den schienengebundenen Nah- bzw. Regionalverkehr durch die DB Netz AG in Zusammenarbeit mit der Station&Service AG bietet für den Stadtteil Andershof die außerordentliche Chance und Entwicklungsmöglichkeit zu einem beispielgebenden Vorzeigestadtteil und leistet einen wesentlichen

Beitrag zur Gestaltung der Mobilitätswende auf dem Weg zur Klimaneutralität der Hansestadt Stralsund. Die Wirtschaftlichkeit des Bahnhalt punkts wird durch eine bessere Erreichbarkeit und Verknüpfung mit Bus, Park+Ride, Bike etc. sowie der geplanten Wohnungsbauentwicklung im Umfeld begründet, die das erforderliche Fahrgastaufkommen im Einzugsbereich sichert.

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b [Natura 2000] in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (SBA Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) befindet sich in einer Entfernung von 370 m (vgl. Kap. 2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch den vorgelagerten Küstenschutzwald durch die geplante bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18VBNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt (vgl. Ausführungen in Kap. 2.1.1).

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 18 - 20 NatSchAG M-V

Die Beseitigung oder Schädigung von geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist grundsätzlich verboten. Eine Darstellung der vom Änderungsbereich berührten Schutzgebiete und -objekte und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap. 2.3.

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG

„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann (...) Ausnahmen (...) zulassen. (...) Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (...).“

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (SBA Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) befindet sich in einer Entfernung von 370 m (vgl. Kap. 2.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch den vorgelagerten Küstenschutzwald durch die geplante bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*
(Zugriffsverbote).“

Flächennutzungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs.1 BNatSchG auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Flächennutzungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und die Ableitung von Vermeidungs- sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in gesonderten Artenschutzfachbeiträgen im Zuge der Aufstellungsverfahren zu den zum B-Plänen Nr. 71 und 77 auf der Grundlage von aktuellen Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren.

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG

„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. *eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
2. *eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
3. *die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
4. *eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Im Rahmen der nachgeordneten Aufstellungsverfahren der B-Pläne des B-Plans Nr. 71 und 77 erfolgt die Planung derart, dass Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden werden (vgl. hierzu auch Ausführungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Abschnitt 3.2.3).

2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG

„Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (...).“

Mit der Planung wird die Ausweisung von neuen Bauflächen und damit eine umfangreiche Versiegelung von Boden vorbereitet. Im Rahmen der nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 71 und 77 wird die Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert und es werden Maßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt. Die Bodenversiegelung/ -beanspruchung wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt in den Aufstellungsverfahren für die genannten B-Pläne bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren.

Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundsätze nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) berücksichtigt.

2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL dient dem Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme. Gemäß Artikel 4 Abs. 1 a) lit. i) der WRRL sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen, um eine Verschlechterung des Zustandes aller Oberflächenwasserkörper zu verhindern, sie zu schützen, zu verbessern und zu sanieren. Gleiches gilt gemäß Artikel 4 Abs. 1 b) lit. i) auch für Grundwasserkörper.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der WRRL nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen.

Im Änderungsbereich sind keine nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene berichtspflichtige Gewässer (NVPK-0700 Graben aus Voigdehäger Teich) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 670 m. Eine mittelbare Betroffenheit des Fließgewässerkörpers NVPK-0700 über Beeinträchtigungen des zum Fließgewässersystem gehörenden Grabens 12, welcher das Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen be- und entwässert, ist nicht zu erwarten. Dieser Graben verläuft überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs und quert diesen auf einer Länge von rund 310 m im Südwesten des Plangebiets außerhalb der geplanten Bauflächen (innerhalb des Feuchtgebietes), davon rd. 40 m als Rohrleitung.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des vom Änderungsbereich berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB_DEMV_WP_KO_4_16) ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt (LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal).

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des rund 429 km² großen Grundwasserkörpers⁸ werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die wasserrechtlich genehmigten Entnahmemengen wer-

⁸ https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_KO_4_16

den nach Angaben der REWA gegenwärtig auch in saisonalen Spitzenzeiten nicht ausgeschöpft. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren 40 – 60 % der einzelnen Wasserrechte ausgeschöpft. Daher ist für die weiteren baulichen Entwicklungen der Hansestadt Stralsund die Versorgung faktisch gesichert. Erkennbare Veränderungen des Wasserspiegels durch die vorbereitete Bebauung sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten, da mit dem Vorhaben keine relevanten Stoffeinträge verbunden sind. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Der Änderungsbereich überlagert sich mit einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, dass dem Belang der Landwirtschaft bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Stadteingangs Süd. 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 (vgl. TEIL 1, Kap. 3.5). In der Abwägung zwischen den Belangen der Siedlungsentwicklung und der Landwirtschaft wird daher der Siedlungsentwicklung der Vorrang gegeben (vgl. Ausführungen in TEIL 1, Kap. 2.1.1 ff.).

Von weiteren umweltrelevanten Festlegungen gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ist der Änderungsbereich nicht berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung, Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten Küstenschutz).

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern enthält für den Änderungsbereich keine räumlich konkretisierten Vorgaben nach der Karte II (Biotopverbundplanung) oder der Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen). Die Zielvorgaben des GLRP werden durch die Planung nicht berührt.

2.2.3 Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den östlichen Teil des Änderungsbereichs (östlich der L 222) überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen“ dar. Der nordöstliche Randbereich der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs ist als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ dargestellt, der westliche Randbereich als „waldartige Gehölzstrukturen“. Der westliche Teilbereich des Änderungsbereichs (westlich der L 222) ist zu großen Teilen der „landwirtschaftliche Nutzfläche“ zugeordnet. Der nördliche Teil ist als „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ dargestellt. Südlich reichen ebenfalls Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ sowie eine „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ in den westlichen Änderungsbereich hinein. Diese sind gleichzeitig der Schutzkategorie „Geschützter Landschaftsbestandteil“ zugeordnet. Die L 222 ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt (vgl. Abbildung 3 in TEIL 1 der Begründung).

Die Inhalte des Landschaftsplanes werden an die 25. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst. Der Änderungsbereich wird überwiegend als Bauflächen dargestellt. Die südlich in den westlichen Teil

des Änderungsbereichs hineinreichende Darstellung der „Freiflächen mit landschaftspflegerische Zielstellung“ sowie einer „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ (überlagernd Geschützter Landschaftsbestandteil) werden entsprechend der mittlerweile eingetretenen Entwicklung (Sukzession) als Wald dargestellt. Hier erfolgt gleichzeitig eine nachrichtliche Kennzeichnung des Geschützten Biotops „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“. Der Geschützte Landschaftsbestandteil wird nicht mehr dargestellt, da die Einstweilige Sicherung 1993 ausgelaufen ist.

Die L 222 ist weiterhin als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt (vgl. Abbildung 4 in TEIL 1 der Begründung).

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (SBA Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) befindet sich in einer Entfernung von 370 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch den vorgelagerten Küstenschutzwald durch die geplante bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Schutzobjekte

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich das „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“, welches gemäß landesweiter selektiver Biotopkartierung des LUNG M-V (Kartierungsjahr 1996) dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt und sich außerhalb des Änderungsbereichs fortsetzt. Es handelt sich um ein artenreiches Feuchtgebüsch mit eingeschlossenen Pfeifengraswiesen auf nassem Niedermoorboden, welches von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben wird (Biotopbogen 0308-114B4007 von 1997, Umweltkartenportal LUNG M-V) und durch Verbuchung gefährdet ist. Es hat mittlerweile Waldstatus. Das Gebiet wird durch den Graben 12 be- und entwässert. Das Feuchtgebiet wird von der geplanten Bebauung ausgenommen und symbolisch im FNP dargestellt. Weitere geschützte Biotope (Kleingewässer, Feldhecke) gemäß landesweiter Kartierung befinden sich im Zentralen Bereich östlich der Brandshäger Straße. Eine Überprüfung hinsichtlich der genauen Lage und Abgrenzung geschützter Biotope erfolgt im Rahmen der Biotopkartierungen zu den B-Plänen Nr. 71 und 77. Diese werden im FNP maßstabsbedingt nicht nachrichtlich dargestellt.



Abbildung 2: Geschützte Biotop gem. Selektiver Biotopkartierung des LUNG M-V (Stand 1996)

Das „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ war ursprünglich als Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG) einstweilig gesichert. Die einstweilige Sicherung ist am 01.12.1993 ausgelaufen. Eine Darstellung dieser Schutzkategorie erfolgt daher im Änderungsbereich nicht mehr.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nach der Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2009, Textkarte 1) ist der Änderungsbereich wie folgt einzuordnen:

Landschaftszone: „Vorpommersches Flachland“ (Nr. 2)
 Großlandschaft: „Vorpommersche Lehmplatten“ (Nr. 20)
 Landschaftseinheit: „Lehmplatten nördlich der Peene“ (Nr. 200)

3.1.1 Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 48,1 ha, welche aktuell überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wird und fast vollständig unversiegelt ist. Die ökologischen Funktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung und Entwässerung anthropogen überprägt. Als überwiegend unversiegelte Fläche hat der Änderungsbereich grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

3.1.2 Boden

Bestand

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch der Änderungsbereich sind in der Weichseleiszeit entstanden. Geologisch ist der Bereich fast ausschließlich den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen. Das „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ und die Niederung des Grabens 12 sind den tiefgründigen Versumpfungsmoortorfen der Niederungen zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt, Geologische Karten M-V).

Gemäß Konzeptbodenkarte (vgl. Abbildung 3) ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs der Einheit 36.4: Verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogleye, gering verbreitet Parabraunerden, selten Gley-Pseudogleye aus (Geschiebedecksand) über Geschiebelehm oder aus (Decklehm) über Geschiebelehm, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm, selten Niedermoore zuzuordnen.

Kleinflächig ist im nordwestlichen Randbereich (Grünland) und in den Randbereichen des „Feuchtgebietes nördlich von Teschenhagen“ die Einheit 5.4: Verbreitet Kolluvisole, verbreitet Kolluvisol-Gleye, gering verbreitet Kolluvisol-Anmoorgleye aus Sand über tiefem Niedermoor, selten Niedermoor ausgeprägt.

Das „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“ ist überwiegend der Einheit 5.2: Fast ausschließlich (tiefgründige) Niedermoore, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm über Niedermoor (Erd- bis Mulmniedermoore) zugeordnet.

Die Böden weisen teilweise eine hohe Bodenfruchtbarkeit mit ≥ 40 Bodenpunkten, teilweise auch ≥ 50 Bodenpunkten. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden sind anthropogen überprägt.

Geschützte Geotope gibt es im Änderungsbereich nicht (LUNG-Kartenportal Umwelt).



Abbildung 3: Einheiten nach Konzeptbodenkarte M-V (KBK25) im Änderungsbereich

Bewertung

Eine besondere Bedeutung hat der tiefgründige Niedermoorbereich (5.2) im „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“. Eine besondere Bedeutung haben weiterhin die Bereiche mit einer überdurchschnittlich hohen Bodenfruchtbarkeit (≥ 40 Bodenpunkte). Die übrigen Böden haben eine allgemeine Bedeutung.

3.1.3 Wasser

Bestand

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: überwiegend $> 50 - 100$ mm/a, im zentralen Grünlandbereich östlich der zwischen Brandshäger Straße und Deviner Weg > 250 mm/a, im Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen $> 0 - 50$ mm/a (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters: zwischen 3 m am östlichen Gebietsrand und 11 m am westlichen Gebietsrand (LUNG M-V 2016)
- Grundwasserflurabstand: > 10 m (LUNG-Kartenportal Umwelt)
- Schutzfunktion der Deckschichten: hoch (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) (LUNG-Kartenportal Umwelt)

Der Änderungsbereich überlagert sich im Nordwesten mit der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I, gemäß der Verordnung 132-23/77 vom 20.09.1977 (vgl. Abbildung 4). Unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 wurde das Trinkwasserschutzgebiet durch die Untere Wasserbehörde neu abgegrenzt und entspricht in seiner Abgrenzung nicht mehr der Darstellung im rechtswirksamen FNP. Die neu abgegrenzte Trinkwasserschutzzone III wird nachrichtlich in die Planzeichnung der 25. Änderung übernommen (vgl. Kap. TEIL 1 -4.7.3).



Abbildung 4: Trinkwasserschutzzone III im Änderungsbereich

Oberflächengewässer

Der westliche Änderungsbereich wird südlich durch den Graben 12 gequert, welcher das Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen be- und entwässert. Der Graben verläuft überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs und quert diesen lediglich auf einer Länge von rund 310 m im Südwesten des Plangebiets außerhalb der geplanten Bauflächen (innerhalb des Feuchtgebietes), davon rd. 40 m als Rohrleitung (vgl. Abbildung 5).

In dem durch den Deviner Weg umschlossenen zentralen Grünlandbereich befindet sich ein Kleingewässer, welches dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.



Abbildung 5: Verlauf des Grabens 12 im südwestlichen Änderungsbereich
(Quelle: Hansestadt Stralsund 2019, Erfassung der Gewässer 2. Ordnung)

Bewertung

Grundwasser

Der Bereich der Trinkwasserschutzzone III hat eine besondere Bedeutung für das Grundwasser.

Oberflächengewässer

Dem naturfernen Graben 12 wird eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser beigemessen. Das Kleingewässer im zentralen Grünlandbereich hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

3.1.4 Klima

Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (LUNG M-V 2009). Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 726 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C. Im Durchschnitt gibt es 79,56 Sonnenstunden pro Monat (AM Online Projects 2023).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Die weiträumigen offenen Acker- und Grünlandflächen sind dem Klimatopgefüge „Freilandklima“ zuzuordnen. Freilandklimatope weisen einen ungestörten starken Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf und sind windoffen. Sie sind wichtig für die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Aufgrund der küstennahen Lage liegt der Änderungsbereich im Einflussbereich der Land-Seewind-Zirkulation, welche das Lokalklima von Anfang April bis Anfang Oktober überprägen kann (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009, Kap. II - 2.4.1, Hansestadt Stralsund 2010).

Entsprechend dem globalen Klimawandel ist auch im Raum Stralsund von einer langfristigen Änderung des Klimas auszugehen. Entsprechend den Ergebnissen von Klimaprojektionen werden als Konsequenzen die Erhöhung der Temperatur, Veränderungen der innerjährlichen Niederschlagsverteilung und eine Zunahme von Extremwetterereignissen, besonders in der zweiten Hälfte des 21. Jhd. vermutet (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009, Kap. II - 2.4.2, Hansestadt Stralsund 2010).

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich sind von allgemeiner Bedeutung. Das Freilandklimatop besitzt aufgrund seiner räumlichen Lage keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne. Zudem überprägt der nahe gelegene Stralsund die klimatischen Wirkungen.

3.1.5 Luft

Bestand

Die Luftgüte im Änderungsbereich wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Änderungsbereich liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den gut durchlüfteten Änderungsbereich zutrifft.

Bewertung

Der Änderungsbereich besitzt keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Er hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Vegetation

Der Änderungsbereich wird weit überwiegend von intensiv genutztem, strukturarmen Acker eingenommen. Grünlandbereiche befinden sich im nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich sowie im zentralen Bereich zwischen Brandshäger Straße und Deviner Weg. Im östlichen Bereich des Areals (auf dem Flurstück 36/2) hat die DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH Kompensationsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die 2. Rügenquerung umgesetzt (Anlage gehölzbestandener Offenlandbereiche).

Im zentralen Grünlandbereich zwischen Brandshäger Straße und Deviner Weg sind Gehölzstrukturen und ein Kleingewässer anzutreffen. Das Kleingewässer und tlw. die Gehölzstrukturen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz. Hier befindet sich auch eine rechtlich gesicherte Kompensationsfläche für den Neubau von Parkplätzen (Umwandlung von Acker in Grünland). Entlang der Brandshäger Straße und des Deviner Wegs stocken Baumreihen.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs liegt das dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende „Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen“. Es handelt sich um ein artenreiches Feuchtgebüsch mit eingeschlossenen Pfeifengraswiesen auf nassem Niedermoorboden, welches von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben wird und durch Verbuschung gefährdet ist. Durch die fortschreitende Sukzession hat es mittlerweile Waldstatus. Das Gebiet wird durch den Graben 12 be- und entwässert. Die Stichgräben sind teilweise verlandet.

Weitere geschützte Biotope (Kleingewässer, Feldhecke) gemäß landesweiter Kartierung befinden sich im Zentralen Bereich östlich der Brandshäger Straße.

Eine aktuelle Biotopkartierung erfolgt im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77.

Fauna

Aufgrund der Lebensraumstruktur (Ackerflächen, Grünländer, Feuchtgebiet, Gehölzstrukturen) sind der Änderungsbereich und sein Umfeld ein potenzieller Lebensraum für Brutvögel (Arten des Offenlands, gehölzbewohnende Arten), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Das genaue Artenspektrum wird im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 auf der Grundlage faunistischer Kartierungen für die genannten Artengruppen ermittelt.

Eine relevante Funktion für Rastvögel ist für die Ackerflächen im Änderungsbereich aufgrund der anthropogenen Überprägung, Zerschneidung und Störwirkungen nicht anzunehmen. Dementsprechend wird dem Bereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinterte Wat- und Wasservögel (ILN 2007/2009 in LUNG-Kartenportal Umwelt) keine Rastgebietsfunktion beigegeben. Die nächstgelegenen potentiellen Land-Rastgebiete liegen in einer Entfernung zum Plangebiet von rund 800 m südlich (Umweltkartenportal LUNG).

Biologische Vielfalt

Die Erfassung der Biologischen Vielfalt mit ihren drei Ebenen (vgl. Beschluss der Vertragsparteien des Übereinkommens über die Biologische Vielfalt 2002)

- der genetischen Vielfalt – Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität, z. B. Rassen bei Nutztieren, Unterarten/Varietäten wild lebender Tier- und Pflanzenarten),
- der Artenvielfalt – Anzahl von Tier- und Pflanzenarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes (interspezifische Biodiversität) und
- der Ökosystemvielfalt – Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes

erfolgt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Tiere und Biotoptypen. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 werden hierzu eine aktuelle Biotoptypenkartierung (einschließlich Bewertung des typischen Arteninventars und Benennung dominanter/charakteristischer Arten für die einzelnen Biotoptypen) sowie faunistische Kartierungen durchgeführt.

Bewertung

Vegetation

Im Änderungsbereich sind überwiegend Biotop mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit und damit Biotop allgemeiner Bedeutung ausgeprägt. Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung haben die Gehölzstrukturen, das Kleingewässer im zentralen Grünlandbereich und das Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen.

Fauna

Der Änderungsbereich hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend eine allgemeine Bedeutung als faunistischer Lebensraum. Eine besondere Bedeutung ist dem Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen beizumessen. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse.

Biologische Vielfalt

Aus den bislang bekannten Daten zum Bestand von Tieren und Pflanzen (Biotoptypen) im Änderungsbereich lässt sich keine besondere Bedeutung des durch ackerbauliche Nutzung geprägten Änderungsbereichs für die Biologische Vielfalt ableiten. Der Änderungsbereich ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

3.1.7 Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) überwiegend im nicht bewerteten „urbanen Raum“. Im Bereich westlich der Brandshäger Straße überlagert sich der Änderungsbereich mit dem großräumigen Landschaftsbildraumes III 6-12 „Heckenlandschaft von Voigdehagen und Ackerlandschaft nördlich von Brandshagen“.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die baulich umgebenden bebauten Bereiche geprägt. Einen naturnahen Eindruck vermittelt das Feuchtgebiet nördlich von Teschenhagen.

Bewertung

Dem Landschaftsbildraum III 6-12 „Heckenlandschaft von Voigdehagen und Ackerlandschaft nördlich von Brandshagen“ wird eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt). Das Landschaftsbild im Plangebiet ist jedoch vergleichsweise strukturarm und durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ihm wird insgesamt eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

Der Änderungsbereich ist nördlich, östlich und südöstlich von Wohngebieten umgeben.

Aufgrund der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen hat der Änderungsbereich keine ausgemachte Funktion als Erholungsgebiet. Nächstgelegener Bereiche mit Bedeutung für die Erholung ist das Strelasundufer mit dem Ostseeküstenradweg (rund 100 m östlich).

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich durch die das Gebiet querende Greifswalder Chaussee (L 222), die westlich verlaufende Bahnstrecke Angermünde-Stralsund sowie den nördlich angrenzenden Baufachmarkt.

Bewertung

Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung von allgemeiner Bedeutung. Funktionsausprägungen der Wohn- und Erholungsfunktion mit besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Im Änderungsbereich sind eine Fläche mit Bodendenkmalen und ein Fundpunkt bekannt. Es handelt sich dabei um Bodendenkmale, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“). Im nördlichen Bereich befindet sich außerdem ein Bodendenkmalverdachtsbereich. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen mit besonderer Bedeutung ist nicht bekannt (keine Bodendenkmale der Kategorie „rot“) bekannt.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Fläche

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung von bislang unversiegelten Flächen einhergehen. Der Flächenverlust wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt in den Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren.

3.2.2 Boden

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung von bislang unversiegelten Böden mit einer bereichsweisen überdurchschnittlichen Bodenfruchtbarkeit einhergehen. Der Ausgleichsbedarf für den Bodenverlust wird im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren ermittelt.

3.2.3 Wasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Umsetzung der Planung werden sich geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ergeben. Diese beschränken sich auf die voll versiegelten Bereiche. Im direkten Umfeld stehen ausreichend Versickerungsflächen gleicher Qualität zur Verfügung.

Während der Bauzeit kann es zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Wasserhaltungsmaßnahmen kommen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

Eine Beeinträchtigung des Grabens 12 erfolgt nicht, da dieser außerhalb der Bauflächen verläuft. Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone III sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren.

3.2.4 Klima

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die geplanten Nutzungen werden sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das lokale Klima ergeben. Auf den neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten. Aufgrund der dominierenden Wirkung des Küstenklimas sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich

geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren.

3.2.5 Luft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die geplanten Nutzungen sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Luftgüte und des Luftaustauschs sowie des Stadtklimas zu erwarten. Der mit der Umsetzung der vorbereiteten baulichen Entwicklung entstehende zusätzliche Verkehr wird keine erhebliche Erhöhung von Luftschadstoffen nach sich ziehen.

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen und damit der Verlust von Biotopen und faunistischen Lebensräumen planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Das dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende Feuchtgebiet von Teschenhagen, welches durch Sukzession Waldstatus erlangt hat, wird von einer Überbauung ausgenommen.

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren bilanziert und ausgeglichen. Dabei werden auch die maßstabsbedingt nicht dargestellten Geschützten Biotope beachtet.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und die Ableitung von Vermeidungs- sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgt in den Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren.

Bei der baulichen Entwicklung im Änderungsbereich wird es auch zu einer Überbauung eines Teils der Kompensationsflächen der DEGES kommen. Der Ausgleich dafür wird im B-Planverfahren Nr. 71 mit der DEGES geklärt.

Das Vorhaben betrifft kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind damit bei Verwirklichung der Planvorhaben nicht zu erwarten.

3.2.7 Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen und damit die bauliche Überprägung der Landschaft planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild mit seinem bisher offenen Charakter überprägt werden. Da das Landschaftsbild im Änderungsbereich nur von allgemeiner Bedeutung ist, ist die Beeinträchtigung als unerheblich anzusehen.

Die Beeinträchtigung der Landschaft wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 71 und 77 bzw. in dem bereits baulich geprägten Bereich zwischen Deviner Weg und Greifswalder Chaussee im jeweiligen Zulassungsverfahren. Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird eine neue Ausbildung des südlichen Stadtrandes erfolgen, die den Übergang von den Siedlungsbereichen in den offenen Landschaftsraum gestaltet.

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Derzeit hat der Änderungsbereich für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung von Wohnraum auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Diese waren im rechtswirksamen FNP als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teilgebiet teilweise auch schon als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Die Schaffung von Wohnraum ist für das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten.

Für die zukünftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe zur Greifswalder Chaussee (L 222), zur Bahnstrecke Angermünde-Stralsund sowie zum nördlich angrenzenden Baufachmarkt werden ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Mit der FNP-Änderung wird eine Fläche mit Bodendenkmalen überplant, bei der einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“).

Zudem besteht das Risiko, dass bislang unentdeckte Bodendenkmale zerstört werden. Sofern während der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Bautätigkeiten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind zur Vermeidung von Veränderungen oder Zerstörungen bisher unbekannter Bodendenkmale Bergungs- und Dokumentationsschritte einzuleiten.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus, sind aufgrund der FNP-Änderung nicht zu erwarten.

3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund in über 2 km Entfernung zur Sonderbaufläche. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich und in Teilbereichen als Grünflächen genutzt werden. Aus den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wären im östlichen Teilbereich bauliche Entwicklungen (Wohnbebauung, Mischbebauung) über die verbindliche Bauleitplanung umsetzbar.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf der Ebene der Bebauungspläne Nr. 71 und 77 ermittelt und es werden entsprechende Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise formuliert (z. B. zum Biotopschutz, zum Artenschutz).

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des FNP und den nachgeordneten B-Planverfahren werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Stärkung der Siedlungsentwicklung in räumlicher Nähe zu wesentlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen: Einzelhandel/ Nahversorgung/ Dienstleistung, ÖPNV- bzw. Busanbindung und neuer Bahnhofpunkt Süd mit künftiger Bahnanbindung in Richtung Greifswald,
- Neuordnung der Erschließung zur Anbindung an den künftigen Bahnhofpunkt Süd,
- Bereitstellung einer begleitenden Infrastruktur für den Ausbau des Bahnhofpunktes als Mobilitätsschwerpunkt zur Verbesserung des Modal Splits,
- Entwicklung als Wohnbaustandort für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau,
- Vorbereitung der Ansiedlung sozialmedizinischer Einrichtungen.

Der Änderungsbereich ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig als Arrondierung des Stadtrandes verstanden 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.

Die geplante Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen begründet sich aus denen im ISEK (3. Fortschreibung) abgeleiteten Größenordnungen, Flächenbedarfen bzw. Gebietskulissen zur künftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Hansestadt Stralsund. Entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nur im eingeschränkten Maß verfügbar und deshalb keine Planungsalternative. Insbesondere die Aufstellung des B-Plans Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" ist in einem engen Zusammenhang mit der Realisierung und Inbetriebnahme des neuen Haltepunktes durch die DB Netz AG zu sehen.

Die geplante Anlage des neuen Haltepunkts „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald bzw. die Anbindung an den schienengebundenen Nah- bzw. Regionalverkehr durch die DB Netz AG in Zusammenarbeit mit der Station&Service AG bietet für den Stadtteil Andershof die außerordentliche Chance und Entwicklungsmöglichkeit zu einem beispielgebenden Vorzeigestadtteil und sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung der Mobilitätswende auf dem Weg zur Klimaneutralität der Hansestadt Stralsund. Die Wirtschaftlichkeit des Bahnhaltepunkts wird durch eine bessere Erreichbarkeit und Verknüpfung mit Bus, Park+Ride, Bike etc. sowie der geplanten Wohnungsbauentwicklung im Umfeld begründet, die das erforderliche Fahrgastaufkommen im Einzugsbereich sichert. Der geplante Wohnungsbau dient der Sicherung des in der 3. ISEK -Fortschreibung ermittelten Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Stralsund.

Mit der 25. Änderung des FNP soll die Entwicklung von ca. 32,6 ha Wohnbaufläche (wovon 12,7 ha im wirksamen FNP enthalten sind), zusätzlich gemischter Bau- und Gemeindebedarfsflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 7 ha vorbereitet werden. Demgegenüber steht der Verlust von Landwirtschaftsflächen mit Bodenwertzahlen von durchschnittlich 46 (im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof"), darunter wertgebenden Böden ≥ 50 in einer Größenordnung von ca. 5,4 Hektar (bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes STAND Juli 2023), was einem Prozentwert von 17 % entspricht.

Die oberste Landesplanungsbehörde ist in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsministerium M-V⁹ zu der Einzelfallentscheidung gekommen, dass angesichts der sinnvollen städtebaulichen Entwicklung die kritische Restfläche von ca. 0,5 ha mit Bodenwert ≥ 50 ohne Präzedenzwirkung akzeptiert wird und für diese Fläche trotz des formalen Zielverstoßes gegen Programmsatz 4.5 (2) LEP MV 2016 kein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wird.

Im Rahmen der genannten Zielstellungen sind keine anderen Planungsalternativen möglich bzw. sinnvoll.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter wurden in erster Linie Daten des LUNG M-V genutzt. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet. Die konkreten Erfassungen der Standortfaktoren werden auf Ebene der Bebauungsplanung detaillierter betrachtet (insbesondere faunistische Kartierungen, Biotopkartierung).

Es traten im Zusammenhang mit der Datenerhebung keine Schwierigkeiten auf.

⁹ Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern – Der Amtsleiter – vom 1.9.2023

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die vorbereitende Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Ggf. werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Überwachung benannt.

5 Quellenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2). Zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383)

LBodSchG M-V - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) geändert worden ist.

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

WRRL - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

5.2 Fachgrundlagen

AM Online Projects (2023). Klimadaten Stralsund. <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862> (letzter Zugriff 19.07.2023).

EM M-V/Ministerium für Energie, Landesentwicklung und Verkehr (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Hansestadt Stralsund (1996) Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff 19.07.2023).

LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. <https://www.wrri-mv.de/massnahmenportal/> (letzter Zugriff 19.07.2023).

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – Erste Fortschreibung. Güstrow

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2016): Regionalisierung der landesweiten Grundwasserdynamik. Download unter: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/files/dynamik.zip> am 4.6.2021.

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Konzeptbodenkarte (BK25), Entwurfsstand. Datenherausgabe LUNG M-V vom 14.7.2021.

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Luftqualität in M-V 2022 Bericht zur vorläufigen Auswertung der Messdaten 2022. Güstrow. Abrufbar unter <https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm> (letzter Zugriff 26.04.2023)

MLU M-V/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018. Schwerin.

RREP VP/Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern-Greifswald.

Hansestadt Stralsund, den 4. April 2024

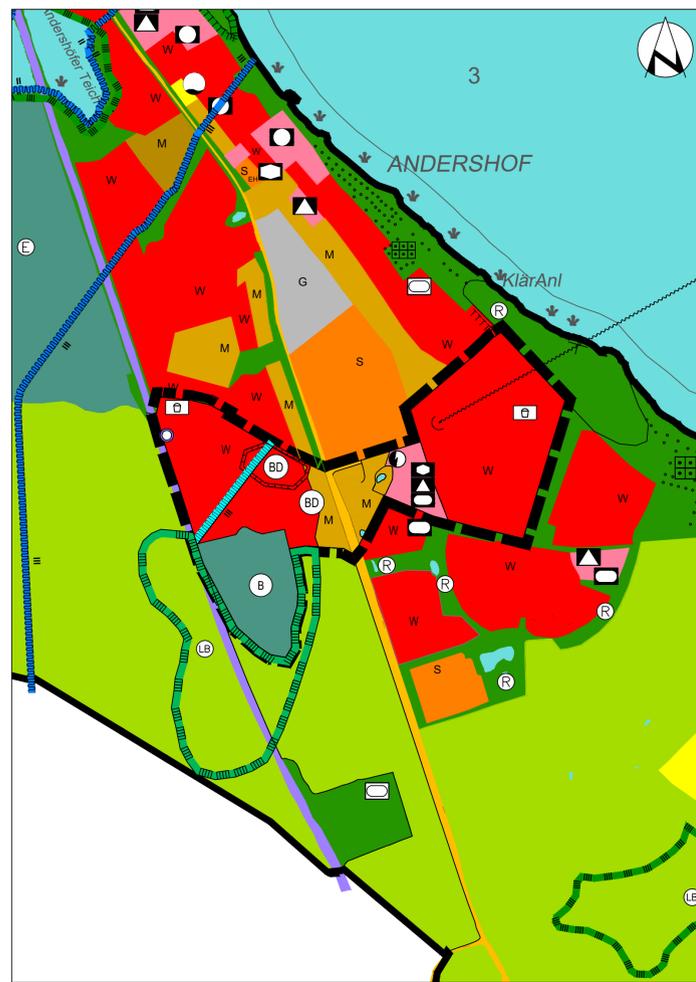


Kirstin Gessert

Abteilungsleiterin

25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

für den Stadteingang Süd, Andershof



Neu M 1: 10 000

Alt M 1: 10 000

25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenerordnung 1990 vom 18.12.1990,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis

Die mit * versehenen Planzeichen betreffen Darstellungen im Änderungsbereich

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- * **W** Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- * **M** Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G** Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- S** Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)

- * **Flächen für den Gemeinbedarf**
- Öffentliche Verwaltungen**
- Schule**
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Sportanlagen**

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- * **Überörtlicher Straßenverkehr**

Bahnanlagen

Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Wasser

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

Sportplatz

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

Regenwasserrückhaltung

Abgrenzung Trinkwasserschutzzone III, alt

* **Abgrenzung Trinkwasserschutzzone III, neu**

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

* **Flächen für die Landwirtschaft**

* **Flächen für Wald**

Erholungswald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 5 Abs. 4 BauGB und § 22 BNatSchG)

geschützter Landschaftsbestandteil

* **gesetzlich geschütztes Biotop**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)

* **Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

* **Bodendenkmal**

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadtgrenze

Achse Richtfeuer, vorhandenes Oberfeuer und vorhandenes Unterfeuer

HINWEIS:

Das Planungsgebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund (Stralsund).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Einleitbeschlusses 2021-VII-10-0723 der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 16.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 2 am 26.02.2022 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V mit Schreiben vom 07.08.2023 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal vom 07.08.2023 bis 28.08.2023. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgehängt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal vom bis Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgehängt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.
- 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 wurde den Einwendern am mitgeteilt.
- Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Begründung, wurde am durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund festgestellt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

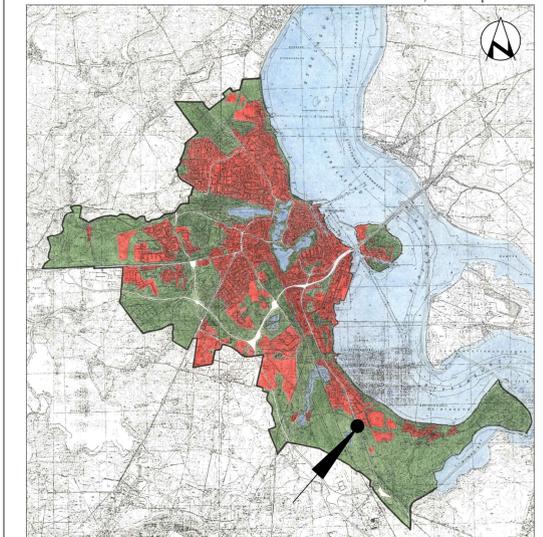
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche Stadteingang Süd, Andershof sowie an welcher Stelle die Planung dauerhaft während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten werden kann, darüber hinaus die Internetadresse der Hansestadt Stralsund, bei welcher der Plan mit dessen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer von allen Interessierten einsehbar ist, wurden am im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung (KV) M-V) hingewiesen. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für den Stadteingang Süd, Andershof

Entwurf, Stand April 2024



Hansestadt Stralsund

Titel: Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.04.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin, Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 68 trat im Dezember 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau durch einen privaten Vorhabenträger geschaffen. Hier können etwa 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entlang der Brandshäger Straße und etwa 90 Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und freistehende Einzelhäuser gebaut werden. Insgesamt kann Wohnraum für ca. 310 Einwohner entstehen.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig. Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise. Angebotspreise in der Region liegen aktuell bei ca. 100 bis 150 €/qm. Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist daher, die Erschließung kostengünstiger zu gestalten und den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 9,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 4 die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 und 12 sowie Teile des Flurstücks 53/3.

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.

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs ergänzt um Mehrfamilienhäuser im Bereich um die öffentliche Parkanlage. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Grundstruktur der Führung der Erschließungsstraßen, die umgebenden Grünflächen und die Kompensationsmaßnahmen werden dabei grundsätzlich beibehalten.

Lösungsvorschlag:

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte
- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen.

Im Zuge der Planüberarbeitung wurden einzelne Baufenster zusammengefasst, Traufhöhen, Firsthöhen und Dachformen den gängigen Bauweisen angepasst. Zudem werden die vorgesehenen Flächen für Reihenhäuser durch Flächen für freistehende Einzelhäuser ersetzt.

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, weil die geschätzte Höhe der Erschließungskosten in Bezug zu den marktgängigen Grundstückspreisen dazu führen würde, dass das Gebiet in absehbarer Zeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht erschlossen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets, das Baukonzept in seinen Grundzügen sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b

BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Die Planerarbeitung erfolgt durch die Abteilung Planung und Denkmalpflege des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund selbst.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B 68 1.Ä_Begründung

Anlage 2_B 68 1.Ä_Plan

Anlage 3_B 68 1.Ä_Stellungnahme Breuer

Anlage 4_B 68 1.Ä_Stellungnahme Busch

Anlage 5_B 68 1.Ä_Stellungnahme Kobsch

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

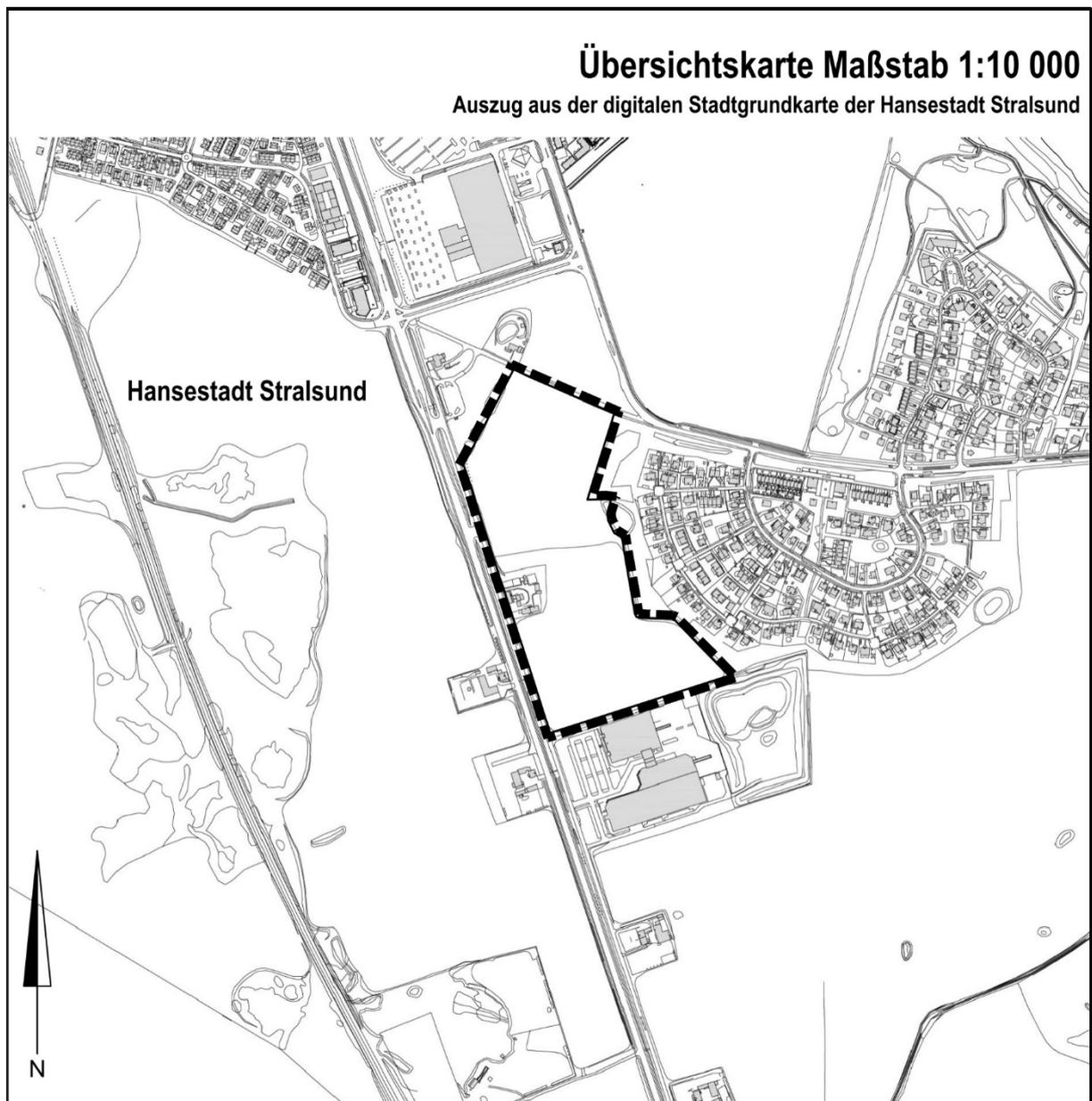
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68

„Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Begründung

Entwurf

Stand April 2024



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG.....	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
1.4 Plangrundlage.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	4
3 Planungsrechtliche Situation.....	4
4 Inhalt des Planes	4
4.1 Städtebauliches Konzept.....	4
4.2 Änderungen im Einzelnen	5
4.3 Erschließung	5
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.3.2 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Städtebauliche Vergleichswerte	6
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
5.1 Zusammenfassung.....	7
5.2 Private Belange.....	7
5.3 Umweltrelevante Belange	7
6 Verfahrensablauf	7
7 Rechtsgrundlagen	8
Anlage 1	9

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 68 trat Ende 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Andershof soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig.

Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise. Angebotspreise in der Region liegen aktuell bei 100 bis 150 €/qm.¹

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist daher, die Erschließung kostengünstiger zu gestalten und den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 9,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 4 die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 und 12 sowie Teile des Flurstücks 53/3.

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 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse-Einkaufspark“.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs ergänzt um Mehrfamilienhäuser im Bereich um die öffentliche Parkanlage. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Grundstruktur der Führung der Erschließungsstraßen, die umgebenden Grünflächen und die Kompensationsmaßnahmen werden dabei grundsätzlich beibehalten.

¹ Altenpleen 550qm für 95€/qm, Klausdorf Wasserlage 624qm für 155€/qm, Garz 717qm für 130€/qm

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine neue Prüfpflicht ausgelöst.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Entfernungen nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

Angesichts der Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele bleiben die Aussagen zu übergeordneten Planungen unverändert gültig.

3 Planungsrechtliche Situation

Mit dem Ursprungsplan besteht Baurecht für rund 8 ha Baugebiet (Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne Grün- und Ausgleichsflächen). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4. Der Erschließungsflächenanteil des Baugebiets liegt dabei flächenmäßig bei 16,5% des Bruttobaulands.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte
- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen

Im Zuge der Planüberarbeitung wurden einzelne Baufenster zusammengefasst, Traufhöhen, Firsthöhen und Dachformen den gängigen Bauweisen angepasst. Zudem werden die vorgesehenen Flächen für Reihenhäuser durch Flächen für freistehende Einzelhäuser ersetzt.

Der Plan wird zwar nur geringfügig aber vollflächig geändert, so dass auf eine Überlagerung in der Planzeichnung verzichtet wird. Die Plandarstellung samt Nutzungsschablonen wird ersetzt und der Ursprungsbebauungsplan der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die textlichen Festsetzungen werden angepasst und deren Änderungen farbig markiert.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Die o.g. Ansätze zur Verringerung der Erschließungskosten führen im Einzelnen zu folgenden Änderungen:

a) Verkehrliches Erschließungsnetz

Ausgehend von der im Ursprungsplan vorgegebenen Außenkontur im Norden, Westen und Süden wurde das Quartier auf der Basis einer wirtschaftlichen Grundstückstiefe überarbeitet, so dass einige bisherige Straßen entfallen können.

b) Baugebiete

V.a. durch die Reduzierung der Verkehrsflächen, aber auch durch die verbesserte Kompaktheit kann die zur Verfügung stehende Wohngebietsfläche um gut 3% auf nunmehr gut 6,95 ha gesteigert werden.

c) Grünordnung

Grundsätzlich wird das grünordnerische Gesamtkonzept der Ursprungsplanung beibehalten. Dazu gehört die Beibehaltung des insgesamt grünen Charakters des neuen Baugebiets. Die zugelassene Gesamtversiegelung kann durch die Verringerung der Verkehrsflächen sogar leicht um 0,95 ha reduziert werden. Die Größe der Grünflächen nimmt um sogar um 0,2 % zu.

d) Immissionsschutz

Innerhalb der AF 2 befand sich im Ursprungsbebauungsplan eine Lärmschutzwand, welche in einen Lärmschutzwall geändert wird. Die nördlich dieser Wand befindliche Wartungstrasse kann entfallen und die Flächen bis an den Böschungsfuß den nördlich angrenzenden Bauherren mit verkauft werden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungsnetz wird grundsätzlich beibehalten, es gelten hierzu die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans. Änderungen betreffen neben den Straßenbreiten in den Verkehrsberuhigten Bereichen B und C von 8 auf 6 m vor allem den Wegfall der 4 Ost-West-Querverbindungen zur Erschließung der mittigen Reihenhäuser, welche in Einzelhäuser geändert werden.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden die bisherigen Aussagen grundsätzlich bestätigt. Die Regenwasserableitung wird durch den Projektentwickler in Abstimmung mit der UWB geklärt.

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan folgende geänderte Flächenbilanz: Das Wohnbauland nimmt um rund 3 % v.a. zulasten der Verkehrsflächen zu. Die Versiegelung nimmt sogar ab.

Baugebiete:

WA 1	1,22 ha x 0,3 =	0,366 ha	
WA 2	0,99 ha x 0,3 =	0,297 ha	
WA 3	0,25 ha x 0,3 =	0,075 ha	
WA 4	0,54 ha x 0,3 =	0,163 ha	
WA 5	0,74 ha x 0,3 =	0,222 ha	
WA 6	1,08 ha x 0,25 =	0,270 ha	
WA 7	2,13 ha x 0,3 =	0,638 ha	
Summe:			6,95 ha
anrechenbare Grundfläche:			2,03 ha

Verkehrsflächen:

V	0,45 ha	Straßenverkehrsfläche:	0,45 ha
Vb	0,50 ha	Verkehrsberuhigte Fläche:	0,50 ha
GR	0,14 ha	Wege:	0,14 ha
Summe			1,09 ha

Grünflächen:

AF	1,01 ha	Ausgleichsfläche:	1,01 ha
GF	0,29 ha	Grünfläche, Spielplatz:	0,29 ha
Wald	0,01 ha	Wald:	0,01 ha
Summe			1,31 ha

Flächen für Niederschlagsretention:

Retention	0,42 ha	Retentionsfläche:	0,42 ha
Summe			0,42 ha

Flächen für Versorgungsanlagen:

Versorgung	0,01 ha	Versorgungsfläche:	0,01 ha
Summe			0,01 ha

Geltungsbereich des B-Planes:	9,79 ha
Summe versiegelte Flächen neu:	3,13 ha
Summe versiegelte Flächen alt rechtskräftiger B-Plan Nr. 68 (Ursprungsplan):	4,08 ha

Differenz: 0,95 ha weniger Versiegelung

Gesamtfläche	9,79 ha	100 %		
Bruttobauland alt			8,04 ha	100 %

Straße alt	1,32 ha	13,5 %	1,32 ha	16,4 %
WA alt	6,72 ha	68,6 %	6,72 ha	83,6 %
Grünflächen alt	1,29 ha	13,2 %		

Gesamtfläche	9,79 ha	100 %		
Bruttobauland neu			8,04 ha	100 %
Straße neu	1,09 ha	11,1 %	1,09 ha	13,6 %
WA neu	6,95 ha	71,0 %	6,95 ha	86,4 %
Grünflächen neu	1,31 ha	13,4 %		

Bezogen auf das Bruttobauland (Plangebiet ohne Grün- / Kompensationsflächen) steigt der Anteil des Allgemeinen Wohngebiets von 83,6 % auf 86,4 %, der Anteil der Verkehrsflächen verringert sich von 16,4 % auf 13,6 %.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher im Wesentlichen denen der Ursprungsplanung.

5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar erheblich betroffen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Umweltrelevante Belange werden durch die vereinfachte Änderung nicht erheblich betroffen. Da die Grundzüge der Planung beibehalten werden, bleiben die Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Begründung / Umweltbericht zum Ursprungsplan grundsätzlich gültig.

Angesichts unveränderten Umfangs versiegelter- bzw. teilversiegelter Flächen ist der Versiegelungszuschlag nicht neu zu betrachten.

Die mittelbaren Eingriffsfolgen bleiben angesichts der unveränderten Außenkontur grundsätzlich unverändert.

6 Verfahrensablauf

- Einleit- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom
- Satzungsbeschluss

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

Hansestadt Stralsund, den.....

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

Anlage 1

Bebauungsplan in der Ursprungsfassung



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Teil B - Text

Hinweis: Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Streichung und rote Schrift kenntlich gemacht worden.

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und § 16 BauVO)

Es sind mind. 2 Baumen, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² Qualitätshöhe zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Innerhalb der mit § 2 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Geh- und Radwegen in wassergewandener Bauart auf max. 10% der Fläche zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauVO)

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2. Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen: Laden, Schenke- und gewerbetreibende Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3. Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 Wohngebäude und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.
1.4. Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, nicht störende sonstige Gewerbe- und Geschäftsbetriebe.

1.5. Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2: Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
1.6. Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7: Anlagen für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenke- und gewerbetreibende Betriebe des Beherbergungswesens, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, sowie sonstigen Betriebe des gewerblichen Dienstes, Tankstellen.
1.7. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauVO):
2.1.1. Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstgelegenen Geländeoberfläche (Baugruben). Bei anliegenden bzw. abfallendem Gelände wird gemäß dem vorliegenden Maßstab die Höhe der Höhenlinien an dem höchsten Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudeteile.

2.1.2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausausstrittes.
2.1.3. Auf Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe der äußeren Schindeln auf dem Dach und der Traufhöhe bezogen sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigeren Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.
2.1.4. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante „geringer“ Dächer.
2.1.5. Die Höhe von innen abgemessener Flachdächer darf die Oberkante des Daches maximal 1,20 m überschreiten, im Weiten darf die Höhe von Außen von Flachdächern die Oberkante des Daches maximal 1,50 m überschreiten. Für Flachdächer wird die maximal zulässige Höhe in Oberkante (OK) angegeben. Technische Auflagen über die Höhe der Höhe des Daches sind zulässig.

2.1.6. Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche zwischen den Dachflächen ist als Dachfläche (DK) anzugeben. Technische Auflagen über die Höhe der Höhe des Daches sind zulässig.
2.1.7. Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche zwischen den Dachflächen ist als Dachfläche (DK) anzugeben. Technische Auflagen über die Höhe der Höhe des Daches sind zulässig.
2.2. Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauVO): Die zulässige Grundfläche der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschriebenen Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.3. Ausnahmsweise kann die für im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Höhe der Vollgeschosse bei Nutzungspulver- und Erweiterung bestehender Wohngebäude unterschritten werden.
2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauVO)
2.4.1. Die festgesetzte abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudehöhe von 25,0 bis maximal 30,0 m zulässig ist.
2.4.2. Die Festsetzung des Hausdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 6 und WA 9 nur parallel zur anliegenden Straße zulässig. Ist von mehreren anliegenden Straßen eine Überquerung, ist diese Festsetzung nur parallel zur Überquerung zulässig.
2.4.3. Ein Vorstehen von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge für ein Geschoss je Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4.4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB): Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mindestens 200 m² festgesetzt.
2.4.5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 und 23 BauVO):
2.4.5.1. In den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der bestehenden Grundstücks- und zwischen den benachbarten Baugruben bzw. deren Verlängerung und der Straßen Randspalten zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straße einzuhalten.
2.4.5.2. Entlang der straßenbegrenzungslinie Begrenzung der auf Grundfläche von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist die Errichtung von Carports möglich.
2.4.5.3. Abweichend von Satz 2 der Festsetzung unter Punkt 5.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 außerhalb der auf Grundfläche von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Stellplatzbereich auf den Flächen zulässigen Anlagen nicht vollständig gedeckt werden kann.
2.4.5.4. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Klimatechnik und Klimatechnik sind nicht zulässig.

2.4.6. Anchluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Grundstücksflächen, die nicht unmittelbar an die Brandshäger Straße anschließen, sind auf maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m je Grundstück limitiert.
2.4.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB): Innerhalb der öffentlichen Grundflächen der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine mind. 500 m² große Spielfläche herzustellen.

2.4.8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):
2.4.8.1. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):
2.4.8.2. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):
2.4.8.3. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

2.4.9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB):
2.4.9.1. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB):
2.4.9.2. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB):

2.4.10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB):
2.4.10.1. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.4.10.2. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
2.4.10.2.1. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L 1 ist zugunsten der zugrundeliegenden Ver- bzw. Entsorgungsmaßnahmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis erteilende Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

2.4.10.3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB):
2.4.10.3.1. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.4.10.4. Auf der mit AF 2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartig zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.4.10.5. Auf der mit AF 3 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartig zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.4.10.6. Auf der mit AF 4 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartig zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.4.10.7. Auf der mit AF 5 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartig zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.4.10.8. Auf der mit AF 6 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartig zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regionalgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wiesenfläche ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

II. Bodenklimatschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M.V. der zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeiten des Landesamts in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 2 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M.V. sind Ergänzungen, Bestizer und sonstige Nutzungsplaner dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalfpflege notwendig sind.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1. Aktiver Schallschutz: In den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sich innerhalb festgesetzter öffentlicher Grundflächen befinden, sind geeignete Lärmschutzwände oder ein zu errichten. Eine Lärmschutzwand innerhalb festgesetzter öffentlicher Grundflächen ist mindestens 4 m Höhe ab Geländeoberkante und mit einem maximalen Abstand der Schallmauer zur südlichen Flanierungszone von 4 m zu errichten.

10.2. Schutzbedürftige Räume: In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bzw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die mindestens einer der folgenden Funktionen ausweisen: öffentlich bestellte Vermessungsangestellte, Geschäfte, Strand, Stand Februar bis März 2020 und der bestenfalls Grundstücke für die Zwecke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vermessungsplans Krauswisch, Melzer, Schönermann, öffentlich bestellte Vermessungsangestellte, Geschäfte, Strand, Stand Februar bis März 2020. Hinsichtlich möglicher Lagerungsmaßnahmen, auch bei Ver- und Entsorgungsanlagen, können bei schädlichen Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

8. Normen Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist in der Abtastung Planung und Ortsumlage des Baumaßes, Bodenstraße 11, 18439 Stralsund einsehbar.

10.3. Außenbauwerke von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend ihrer Nutzung zu ausstatten, dass die erforderlichen rechnerischen bewerteten Schaldberechnungen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schaldberechnungen (T_W) der Außenbauwerke von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der errechneten Schaldberechnungen nach Gleichung (8) der DIN 4109-1:2018-01.
10.4. Nachweislich fachlich begründete Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, der die Anlagen und Vorkehrungen für die Festsetzungen 10.2 und 10.3 ausnahmsweise in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6 BauGB)
11.1. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

11.2. In den als allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die Pflanzungen B 1 und B 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.1. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.2. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.3. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.4. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.5. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.7. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.8. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.9. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.10. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.11. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.13. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.14. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.15. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.16. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.17. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.18. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.19. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.20. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.21. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.22. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.23. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.24. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.25. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.26. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.27. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.28. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.29. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVO)

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

15. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

16. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

17. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

18. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

19. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

20. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

21. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

22. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

III. Bodenklimatschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M.V. der zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeiten des Landesamts in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 2 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M.V. sind Ergänzungen, Bestizer und sonstige Nutzungsplaner dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalfpflege notwendig sind.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1. Aktiver Schallschutz: In den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sich innerhalb festgesetzter öffentlicher Grundflächen befinden, sind geeignete Lärmschutzwände oder ein zu errichten. Eine Lärmschutzwand innerhalb festgesetzter öffentlicher Grundflächen ist mindestens 4 m Höhe ab Geländeoberkante und mit einem maximalen Abstand der Schallmauer zur südlichen Flanierungszone von 4 m zu errichten.

10.2. Schutzbedürftige Räume: In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bzw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die mindestens einer der folgenden Funktionen ausweisen: öffentlich bestellte Vermessungsangestellte, Geschäfte, Strand, Stand Februar bis März 2020 und der bestenfalls Grundstücke für die Zwecke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vermessungsplans Krauswisch, Melzer, Schönermann, öffentlich bestellte Vermessungsangestellte, Geschäfte, Strand, Stand Februar bis März 2020. Hinsichtlich möglicher Lagerungsmaßnahmen, auch bei Ver- und Entsorgungsanlagen, können bei schädlichen Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

8. Normen Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist in der Abtastung Planung und Ortsumlage des Baumaßes, Bodenstraße 11, 18439 Stralsund einsehbar.

10.3. Außenbauwerke von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend ihrer Nutzung zu ausstatten, dass die erforderlichen rechnerischen bewerteten Schaldberechnungen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schaldberechnungen (T_W) der Außenbauwerke von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der errechneten Schaldberechnungen nach Gleichung (8) der DIN 4109-1:2018-01.
10.4. Nachweislich fachlich begründete Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, der die Anlagen und Vorkehrungen für die Festsetzungen 10.2 und 10.3 ausnahmsweise in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6 BauGB)
11.1. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

11.2. In den als allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die Pflanzungen B 1 und B 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.1. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Straße abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsarbeiten erforderlich sind. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und zu begrünen.

12.2. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (BauVO) (§ 13 Abs. 1 BauGB)
12.3. In dem Bereich der Grundstücke sind die Pflanzungen A 1 und A 2 mit mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (10 bis 18 cm, bzw. 0,8 bis zu pflanzen und erhalten. Von den der Planung festgesetzten Standorten darf um bis ca.

Titel: Bebauungsplan Nr. 83 "Stadteingang Grünhufe" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 08.04.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dittmer, Alina-Sophie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 16.03.2023 (Beschluss-Nr. 2023-VII-03-1079) wurde das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 04.03.2024 bis 20.03.2024 statt.

Das Areal des Bebauungsplanes liegt im Stadtgebiet Grünhufe. Der Geltungsbereich ist ca. 9000 m² groß und umfasst in der Gemarkung Grünhufe Flur 1 die Flurstücke 133/10 und 133/183 vollständig, sowie die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49 und 143/50 anteilig.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und zwei kleiner Gewerbegebiete. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Er dient als Maßnahme der Nachverdichtung auf derzeit als Grünflächen genutzten Grundstücken innerhalb des Siedlungsbereiches und befördert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der Standort eignet sich angesichts der guten Sichtbarkeit für kundenstarke Dienstleistungsangebote, sodass die Angebotsvielfalt und damit die Nutzungsmischung in Grünhufe gestärkt werden. Die neue Bebauung wird dem Stadteingang einen qualitativ hochwertigen Charakter verleihen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich, da sich keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) ergeben. Die Information der Öffentlichkeit wurde als frühzeitige Unterrichtung und Gelegenheit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und fand vom 04.03.2024 – 20.03.2024 statt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bis auf den westlichsten Bereich als Grünfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da das Gebiet kleiner als 1 ha ist, kann angesichts der Kleinteiligkeit auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

Lösungsvorschlag:

Städtebauliches Konzept:

Das Plangebiet markiert von der überörtlichen B 96 / B 105 kommend den Stadteingang der Hansestadt Stralsund. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhofer Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden. Die Ausweitung des Freizeitangebotes und zentraler Angebote hat gesamtstädtische Bedeutung und soll durch seine öffentliche Wirkung für mehr Publikumsverkehr sorgen. Damit werden die langjährigen Planungen zur Stabilisierung von Grünhufe konsequent fortgesetzt.

Das Areal befindet sich im Schnittbereich der Stadtteile Grünthal – Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel. Der Bebauungsplan ist in drei Teilbereiche gegliedert, wobei die unterschiedlichen Hauptnutzungen vorwiegend durch den „Grünhofer Bogen“ voneinander getrennt werden. Im westlichen Urbanen Gebiet soll das Nutzungsspektrum auf Gewerbe und Dienstleistungen, in Verbindung mit untergeordnetem Wohnen konzentriert werden. Der östliche Teilbereich orientiert sich an den bestehenden Nutzungen und weist daher ein Gewerbegebiet aus.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist sowohl über den „Grünhofer Bogen“, als auch über die „Lindenallee“ und den „Handwerkerring“ gegeben.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Anknüpfung an die geplante Nutzungsstruktur und die konzeptionelle Ausrichtung der neuen Baugebiete, die Art der baulichen Nutzung fest.

In den östlichen Teilbereichen wird das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall sollen die Gewerbebetriebe immissionsrechtlich auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt bleiben. Zur Sicherung eines hochwertigen Gewerbebestandes ist zudem ein Nutzungsausschluss für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, sowie Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung vorgesehen. Beiden Nutzungsarten würden der funktionalen Aufwertung zuwiderlaufen.

Im westlichen Teilbereich wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ein Gleichgewicht der unterschiedlichen Nutzungen ausdrücklich nicht erforderlich. Allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebietes. Damit soll durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen bzw. verschiedener Nutzungstypologien eine stärkere Durchmischung etabliert werden. Ein gemischt genutztes Quartier erhöht die Attraktivität des Standorts für Einwohner, Beschäftigte und Besucher.

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe für die einzelnen Baufelder bestimmt.

In den festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen. Damit wird eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll der neu zu planende Stadteingang ein relativ einheitliches Erscheinungsbild schaffen, um der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen. Die neuen Baukörper werden sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen und keine zu großen Höhenunterschiede hervorrufen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die räumliche Einordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Die genauen Gebäudekubaturen können variabel im Zuge der Objektplanung darin positioniert werden und räumen den künftigen Bauherrn Spielraum für die Grundstücksnutzung ein.

Für das östliche Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Anlehnend an die offene Bauweise sollen die einzelnen Baukörper die erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten, entgegen der offenen Bauweise eine Länge von mehr als 50 Metern haben dürfen.

Grünordnung:

Die im Urbanen Gebiet enthaltenen Alleebäume werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Grünordnungsmaßnahmen im Urbanen Gebiet sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Straßen sind bereits im Zuge der Erschließung des bestehenden Gewerbebestands, sowie der Wohnbebauung im Stadtgebiet Grünhufe erstellt.

Innerhalb des nordöstlichen Teilbereichs hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbebestandort Stadtkoppel“ der Hansestadt Stralsund auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt. Für den gesamten Waldbestand ist die Waldumwandlung beantragt. Der entsprechende erforderliche Waldausgleich soll auf Grundlage von § 15 Abs. 5 LWaldG M – V über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erfolgen.

Die Auslegung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 83 ist der nächste notwendige Verfahrensschritt.

Alternativen:

In diesem Gebiet ist ohne Bebauungsplanverfahren eine Umsetzung des Vorhabens in der vorgesehenen Art und Weise nicht möglich. Wenn das Plangebiet zu einem qualitativ hochwertigen und dienstleistungsstarken Standort entwickelt werden soll, ist dafür ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen. Eine Alternative kann deshalb nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich ist ca. 9000 m² groß und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Grünhufe, Flur 1, Flurstücke 133/100 und 133/183 vollständig, sowie die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49 und 143/50 anteilig.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund, gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur

- öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Der Beschluss, sowie Auslegungsort und Zeitraum sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abteilung Planung und Denkmalpflege erarbeitet. Kosten für externe Fachgutachten werden durch die Hansestadt Stralsund finanziert. (Kartierungskosten 4.998,00 € brutto (4.200,00 € netto), HH-Stelle: Stadtplanung 51.1.01.01.1, Sachkonto 56251003 Rahmen- und Programmplanung, Untersachkonto 61000.65501 Rahmen- und Programmplanung; Kartierungskosten 2.449,00 € brutto (2.1000,00 € netto), HH-Stelle: Stadtplanung 51.1.01.01.1, Sachkonto 56255001 Grünordnungspläne, Untersachkonto 61000.65529 Grünordnungspläne)

Nach Abschluss des Verfahrens können die städtischen Grundstücke als Bauland verkauft werden.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B83_Entwurf_Planzeichnung

Anlage 2_B83_Entwurf_Begründung

B83_Vorentwurf_Begründung

BP 83_Vorentwurf_Plan+Text

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Bebauungsplan Nr. 83 der Hansestadt Stralsund „Stadteingang Grünhufe“

Begründung

Entwurf

April 2024



Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Verfahren	4
1.4	Plangrundlage.....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)	4
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	5
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes	6
2.4	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	6
2.5	Stadtteilentwicklung Grünhufe.....	7
2.6	Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ...	9
3	Städtebauliche Ausgangssituation	10
3.1	Umgebung des Plangebietes	10
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
3.4	Erschließung	10
3.5	Soziale Infrastruktur	11
3.6	Natur und Landschaft.....	11
3.7	Immissionen.....	11
3.8	Baugrund und Altlasten	11
4	Inhalt des Planes	12
4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4	Erschließung / örtliche Verkehrsflächen	17
4.5	Immissionsschutz.....	17
4.6	Grünordnung	19
4.7	Inanspruchnahme von Wald.....	20
4.7.1	Standörtliche Begründung der Waldumwandlung.....	20
4.7.2	Prüfung von Alternativen	21
4.8	Örtliche Bauvorschriften	21
4.9	Erschließung	22
4.9.1	Verkehrliche Erschließung	22
4.9.2	Stadttechnische Erschließung	22
4.9.3	Entsorgung.....	24
4.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	24
4.10.1	Geschützte Einzelbäume und Baumreihe.....	24
4.10.2	Fernwärmeversorgung	25
4.11	Hinweise	25
4.11.1	Bodendenkmale	25

4.11.2	Bodenschutz, Altlasten.....	25
4.11.3	Artenschutz	25
4.11.4	Wasserabfluss.....	26
4.11.5	Waldumwandlung/Waldausgleich.....	26
4.11.6	Externe Kompensation	26
4.11.7	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten	26
4.11.8	Zollrechter Hinweis.....	26
4.11.9	DIN-Vorschriften.....	26
4.12	Städtebauliche Vergleichswerte.....	27
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
5.1	Zusammenfassung.....	27
5.2	Private Belange.....	27
5.3	Umweltrelevante Belange	27
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts.....	28
5.3.2	Kompensation von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen.....	32
5.3.3	Biotopschutz	40
5.3.4	Baum- und Alleenschutz	40
5.3.5	Artenschutz	42
5.4	Wald.....	43
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	43
7	Verfahrensablauf	43
8	Rechtsgrundlagen	44
9	Quellenverzeichnis	44

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 16.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den zentralen Bereich an der Stadteinfahrt vom Grünhofer Bogen in die Lindenallee bzw. den Handwerkerring. Die bislang unbebauten Flächen, die trotz der städtebaulich wichtigen und prominenten Lage den Charakter von übriggebliebenen Restflächen haben, liegen in den Geltungsbereichen verschiedener bestandskräftiger Bebauungspläne.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel (östlich des Wohngebiets Grünhufe)“ der Hansestadt Stralsund festgesetzt. Eine Nutzung als Parkanlage findet jedoch nicht statt und ist an dieser Stelle städtebaulich angesichts der Verlärmung durch den Grünhofer Bogen sowie das Fehlen einer Wohnnutzung im direkten Umfeld auch nicht sinnvoll.

Der westliche Teilbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 27 „Grünanlage Vogelsang am Grünhofer Bogen“. In seiner westlichen Hälfte ist dieser Bereich bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der östliche Teil wird im Bebauungsplan Nr. 27 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, der gleichzeitig die Funktion als Ausgleich für die angrenzend geplante Wohnbebauung zugewiesen wurde.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 83 ist es, die räumliche Fassung des Stadteingangs Grünhufe zu verbessern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Der Zentrumsbereich von Grünhufe soll v.a. durch Ergänzung um besucherstarke Betriebe gestärkt und weiterentwickelt werden. Östlich des Grünhofer Bogens wird es sich um klassische gewerbegebietstypische Branchen z.B. aus den Bereichen Sport, Freizeit oder Entertainment handeln. Das Nutzungsspektrum im westlichen Teilbereich soll sich aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Dienstleistungen und ergänzende Wohnnutzung konzentrieren und so die Lindenallee als Stadtteilzentrum des Stadtgebiets Grünhufe funktional und räumlich stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Hansestadt der anhaltenden Nachfrage an gewerblich nutzbaren Flächen nach. Sämtliche Flächen sind im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Es liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für die in Rede stehenden Flächen vor.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und gibt dem Stadteingang ein neues, qualitativ hochwertiges Gesicht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe, östlich im Stadtteil Stadtkoppel und westlich im Stadtteil Grünhufe Dorf. Die Teilbereiche werden durch den Grünhofer Bogen voneinander getrennt und liegen damit angrenzend an einem bestehenden Gewerbe im Osten und einem vorhandenen Wohngebiet im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1 ha groß und umfasst die Flurstücke 133/100, 133/183 und anteilig die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49, 143/50 der Flur 1 der Gemarkung Grünhufe. Er wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich GE

- im Osten durch die „Gewerbestraße“ mit einem Fitness Studio und einer Autowerkstatt,
- im Süden durch den „Handwerkerring“,
- im Westen durch den „Grünhofer Bogen“ und
- im Norden ebenfalls durch den umlaufenden „Handwerkerring“.

Teilbereich MU

- im Osten durch eine anliegende Grünfläche und den „Grünhufe Bogen“,
- im Süden durch die „Julius-Leber-Straße“ und eine Blockwohnbebauung mit Speisewirtschaft,
- im Westen durch die Straße „Grünthal“ und eine Kreiselanlage und
- im Norden durch die „Lindenallee“.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da es sich um eine Überplanung siedlungstypischer Freiflächen handelt, welche allseitig durch Bebauung / den Siedlungsbereich umschlossen sind, ist der Plan als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.000 Quadratmeter, so dass die Voraussetzung zur Nutzung des § 13a BauGB erfüllt sind. Es ist nicht erkennbar, dass im Geltungsbereich Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, entstehen könnten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

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

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Zentrale Orte

Grundsatz 3.2. (6)

Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.

Dem Grundsatz wird entsprochen.

Siedlungsentwicklung

Ziel 4.1 (5)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Innerstädtische Potentiale werden zur Entwicklung neuer Baugebiete ausgeschöpft und Baulücken geschlossen. Der Geltungsbereich knüpft an bestehende Bebauungspläne an und führt vorhandene Nutzungen fort und baut diese weiter aus.

Folglich wird dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung entsprochen.

Grundsatz 4.1 (7)

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

Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen und dieser berücksichtigt.

Ziel 4.2 (1)

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

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

Grundsatz 4.1 (1)

„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Funktion der Hansestadt Stralsund als gemeinsames Oberzentrum gestärkt.

Grundsatz 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird eine durchmischte Nutzung mit Wohnen, Dienstleistung, Arbeiten und Versorgung gestärkt. Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung und Baugebietsausweisung Rechnung getragen.

Grundsatz 4.1 (5)

„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Da die Hansestadt Stralsund als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist, entspricht die Planung der gewerblichen Bauflächenkonzentration auf die Zentralen Orte. Mit dem Bebauungsplan wird eine gewerbliche Baulücke geschlossen und ein bestehendes Gewerbegebiet weiterentwickelt und gestärkt.

Grundsatz 4.3.1 (1)

„Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald [...] sind als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte zu entwickeln und zu erhalten.“

Der Plan soll zu einer Stärkung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete in den wirtschaftlichen Zentren der Planungsregion Vorpommern beitragen.

Dem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen, da der aufzustellende Bebauungsplan an ein vorhandenes Gewerbegebiet angliedert und dieses flächenmäßig erweitert.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird um eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gebeten.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bis auf den westlichsten Bereich als Grünfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da das Gebiet kleiner als 1 ha ist, soll angesichts der Kleinteiligkeit auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Allgemeine Parkanlagen“ dar. Auf eine Änderung des Landschaftsplans wird ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Der Schwerpunkt derzeitiger Klimaschutzmaßnahmen liegt auf der Dekarbonisierung der Wärmenetze sowie der Waldmehrung innerhalb des Stadtgebiets sowie auf stadteigenen Flächen im Umland.

Mit der Planung wird die Funktionsmischung im fußläufig gut zu erreichenden Zentrum eines dicht bebauten Stadtgebiets gestärkt. Der Bereich ist in das Hauptradwegenetz eingebunden, es besteht Anschluss an den ÖPNV. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme in der offenen Landschaft bei und unterstützt durch die Stärkung der Funktionsmischung umweltfreundliche Verkehrsarten. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die in der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche fest und wirkt somit einer starren Versiegelung entgegen. Durch den Erhalt innerstädtischer Grünflächen wird nicht nur die Aufenthaltsqualität gesichert, sondern auch die Versickerung von Regenwasser entlastet. Der geplante Erhalt von Straßenbäumen wirkt sich günstig auf die Kohlenstoffdioxidbindung und die Sauerstoffproduktion aus und tragen somit zur Luftverbesserung bei. Zudem kommt die Komponente der Klimawandelanpassung mit dem B 83 dergestalt zum Tragen, dass eine innerstädtische bisher unbebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und daher landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen unberührt bleiben können. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten. Der Errichtung von Solarkollektoren steht nichts entgegen, viel mehr wird der Ausbau durch die Südausrichtung begünstigt. Der Urbane Gebiet ist Teil der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund. Die Stadtwerke der Stadt streben in den nächsten Jahren eine deutliche Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energie im Wärmenetz an.

2.5 Stadtteilentwicklung Grünhufe

Die Entwicklung des Stadteingang Grünhufe ist ein Baustein in einem langfristig verfolgten Maßnahmenkonzept zur weiteren Entwicklung des Stadtteils Grünhufe, mit dem nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahme Grünhufe (1996 – 2023) die Erfolge der letzten Jahrzehnte nachhaltig gesichert werden sollen. Bestandteile sind neben Schaffung weiterer Wohnbebauung, v.a. unter dem Aspekt der Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise (soziale Mischung, vgl. B-Plan Nr. 39):

- Behutsame Ergänzung der nach Rückbau teilweise aufgelösten Siedlungsstruktur
- Ausbau gesamtstädtisch relevanter Angebote zur Stärkung des Zentrumsbereichs, auch im Sport-, Schul- und Freizeitbereich (z.B. Berufsschulcampus)
- Räumliche Stärkung des Zentrumsbereichs durch Abgrenzung zum Grünhufener Bogen und Ausbildung eines „Gesichts“ zur Stadt als Eingang
- Einbindung in das gesamtstädtische Radwegenetz mit Anbindung Stadtwald/Altstadt, Freienlande und Strelapark/Hansedom.

Das Maßnahmenkonzept adressiert damit nach den Investitionen in den Wohnungsbestand, dem Ausbau der Grünanlagen und der Erneuerung der schulischen Infrastruktur (IGS Grünthal) v.a. die strukturellen stadträumlichen Defizite des Stadtteils.

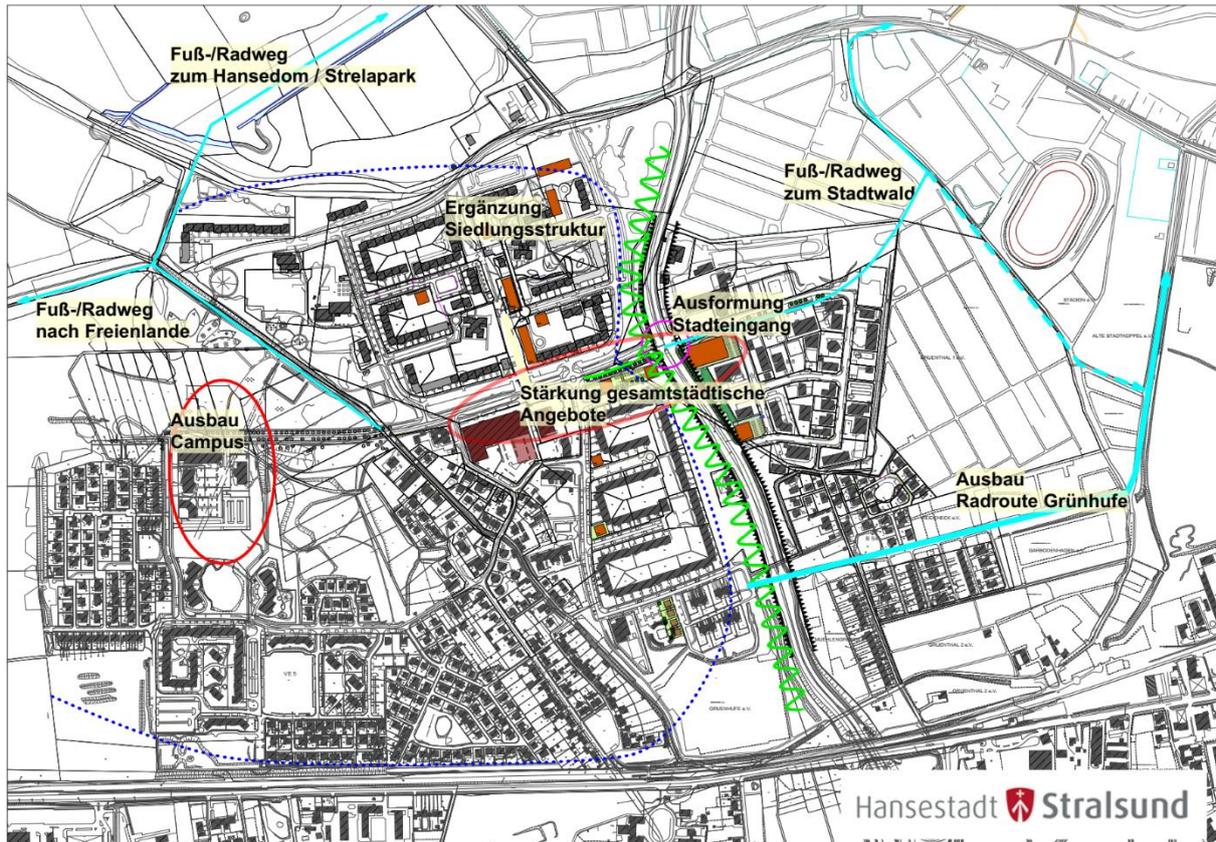


Abbildung 1: Maßnahmenkonzept Grünhufe, Stand 02/2023

Grünhufe liegt in Insellage isoliert vom eigentlichen Stadtgebiet. Es fehlt die räumliche Orientierung an die historische Altstadt als dem gesamtstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Nach Osten Richtung Altstadt trennt nicht nur der vierspurig ausgebaute „Grünhufer Bogen“, sondern auch die umfangreichen Kleingartenanlagen sowie umfangreichen Brachflächen am „Platz des Friedens“ den Stadtteil von der Innenstadt. Im Süden blockiert die nur eingeschränkt überwindbare Bahn- bzw. IC-Trasse den Bezug zur Tribseer Vorstadt. Damit ist Grünhufe für Autofahrer wie Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nur über den stadtautobahnartig ausgebauten „Grünhufer Bogen“ erreichbar. Mit der neuen Bebauung des Stadteingangs wird zum einen das Zentrum Grünhufes funktional gestärkt und räumlich gegenüber dem Grünhufer Bogen abgegrenzt, was Voraussetzung für das Gefühl eines „Innen“ ist. Zum anderen erhält Grünhufe für die Stadt ein „Gesicht“.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 Kilometer westlich der Stralsunder Altstadt in Richtung der westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Stralsund.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die umliegende Bebauung gewerblich geprägt und schließt direkt an Gewerbeflächen an, welche von einem Fitnessstudio und einer Autowerkstatt genutzt werden. Im anliegenden Gewerbegebiet lassen sich außerdem Handwerksbetriebe, Transportunternehmen, ein Dentallabor und mehrere Fahrradunternehmen finden. Im Westen wird der gewerbliche Teil durch den Grünhufer Bogen begrenzt.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs schließt an den zentralen Bereich mit einer gemischten Nutzung an. Neben randlicher Blockwohnbebauung ist der Bereich geprägt durch ein größeres Einkaufszentrum, verschiedene Nahversorger, aber auch die integrierte Gesamtschule.

Durch das vielfältige Nutzungsspektrum bildet das westlich des Grünhufer Bogens gelegene Areal das Stadtteilzentrum Grünhufe.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als öffentliche Grünflächen dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum stark verlärmten Kreuzungsbereich Lindenallee - Grünhufer Bogen bieten die Grünflächen keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Auch die ökologische Bedeutung ist aus demselben Grund stark eingeschränkt, da es sich letztendlich um eine immissionsschutzrechtlich begründete Abstandsfläche handelt.

Aufgrund von Wildwuchs ist der östliche Teilbereich derzeit als Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V anzusprechen.

Gebäudebestand befindet sich auf keiner der Teilflächen.

Alle Teilflächen sind erschlossen und in die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, sodass eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten ist.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich innerhalb des Siedlungsbereichs in den Geltungsbereichen von unterschiedlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Da die Flächen derzeit als Grünflächen festgesetzt sind, ist eine Umsetzung der geplanten Bebauung nur durch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich. Die Aufstellung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen „Grünhufer Bogen“, „Lindenallee“ und den „Handwerkerring“ erschlossen und verkehrsgünstig zur nahen B 105 und B 194. Damit ist das Plangebiet gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz einschließlich Fernwärme angeschlossen. Die innere stadtechnische Erschließung ist in Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Netze herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder ggf. in eine Regenwasserleitung des Regenwassernetzes der REWA abzuleiten.

Entlang der einzelnen Teilbereich verläuft ein asphaltierter Fuß- und Radweg.

3.5 Soziale Infrastruktur

Die nächst gelegenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sind in den Stadtteilen Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel vorhanden. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stehen angrenzend zwei Lebensmitteldiscounter zur Verfügung. Zudem liegt ein Einkaufszentrum mit unterschiedlichen Versorgungsangeboten in der unmittelbaren Umgebung.

Als Schulstandorte ist im Grundschulbereich die Grundschule „Ferdinand von Schill“ vorhanden, sowie eine Kindertagesstätte und der Hort des Montessori Arbeitskreises. Im weiterführenden Bereich ist die Integrierte Gesamtschule „IGS Grünthal“ im Stadtgebiet verortet.

Das Stadtgebiet ist gut an das örtliche ÖPNV Netz angeschlossen.

3.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in allen drei Teilbereichen als öffentliche Parkanlage festgesetzt, demnach durch unversiegelte Flächen geprägt und bisher unbebaut. Die zusammenhängende Gehölzfläche im nordöstlichen Areal des Bebauungsplans hat angesichts einer Größe von rund 0,4 ha Waldstatus nach LWaldG M-V.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, welche regelmäßig gemäht wird. Die straßenbegleitend entlang der Julius-Leber-Straße bestehende Baumreihe unterliegt dem Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V. 13 Bäume im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V, davon sind 10 Bäume jedoch Bestandteil der geschützten Baumreihe.

Nach § 20 NatSchAG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht ausgewiesen. Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Sukzessionsbereiche mit Gehölzen) ist das Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Daher wurde im Jahr 2023 eine Brutvogelkartierung durchgeführt und eine Potenzialabschätzung für Fledermäuse vorgenommen. Die Erfassung der Brutvögel ergab für das Untersuchungsgebiet ein sehr eingeschränktes Artenspektrum, das lediglich aus fünf allgemein verbreiteten Arten bestand. Weiterhin wurde lediglich ein Baum mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse ermittelt (geringwertiges Rindenquartier).

3.7 Immissionen

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich vorrangig durch den Verkehr über den vierspurigen „Grünhufener Bogen“ als Verkehrsknotenpunkt im Stadteingang, sowie durch die östlich gelegenen Gewerbebetriebe. Die vorgesehene Nutzung gliedert sich im östlichen Teilgebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet an, in dem mit der Ansiedlung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist.

Die geplante Bebauung des Urbanen Gebiets fügt sich immissionsschutzrechtlich in die Umgebung ein und erzeugt keine maßgeblich störenden Immissionen.

Weitere Ausführungen zum Umgang mit Immissionen und Festsetzungen zum Immissionsschutz folgen in Kapitel 4.5 Immissionsschutz.

3.8 Baugrund und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt. Der Bereich ist auch nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteten bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet markiert von der überörtlichen B 96 / B 105 kommend den Stadteingang der Hansestadt Stralsund. Gleichzeitig ist der Kreuzungsbereich zwischen „Grünhufer Bogen“ und „Lindenallee“ die Haupteinfahrt in den Stadtteil Grünhufe.

Die neue Bebauung wird dem Stadtteil Grünhufe an einer der zentralen Hauptverkehrsachsen ein neues Erscheinungsbild geben und damit das Manko der bisher mangelnden Präsenz im Stadtgebiet verringern. Der Standort eignet sich aufgrund seiner guten Sichtbarkeit für kundenorientierte Dienstleistungsangebote, sodass zusätzlich die Angebotsvielfalt und damit die Nutzungsmischung im Stadtgebiet gefördert und gestärkt wird. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufer Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden. Die Ausweitung des Freizeitangebots und zentraler Angebote hat gesamtstädtische Bedeutung und soll durch seine öffentliche Wirkung für mehr Publikumsverkehr sorgen. Damit werden die langjährigen Planungen zur Stabilisierung von Grünhufe konsequent fortgesetzt. Zu nennen sind beispielhaft: Anlage Stadtteilpark mit Skateanlage, Verbesserung des Wohnungsangebots und Stärkung der sozialen Mischung durch Förderung von Wohneigentum, Ausbau der schulischen Infrastruktur (bisher IGS, geplant Berufsschulcampus).

Bei der Entwicklung handelt es sich um eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1 ha und befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe im Schnittbereich der Stadtteile Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel. Der Bebauungsplan ist in drei einzelne Teilbereiche gegliedert, wobei die unterschiedlichen Hauptnutzungen vorwiegend durch den „Grünhufer Bogen“ voneinander getrennt werden.

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Das Nutzungsspektrum soll aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Dienstleistungen und Gewerbe in Verbindung mit Wohnnutzung konzentriert werden. Mit seiner mehrgeschossigen baulichen Nutzung soll die angrenzende Bebauung fortgeführt werden und das Gebiet um stadtteilbelebende Funktionen, wie z.B. ein Ärztehaus und dazugehörige Dienstleistungsunternehmen, sowie kleineren Gewerbebetrieben ergänzt werden.

Das östliche Planungsgebiet befindet sich an der Zufahrt zur Erschließungsstraße „Handwerkerring“. Die einzelnen Teilflächen bilden den Auftakt ins Gewerbegebiet Stadtkoppel, das damit ein neues Gesicht in der Stadt erhält. Die angestrebte Nutzung auf diesen Teilflächen orientiert sich an der bereits bestehenden Nutzung auf den angrenzenden Flächen.

Eine verkehrliche und technische Erschließung ist sowohl über den „Grünhufer Bogen“, als auch westlich über die „Lindenallee“ und östlich den „Handwerkerring“ gegeben.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Stand 07/2 023

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Anknüpfung an die geplante Nutzungsstruktur und die konzeptionelle Ausrichtung der neuen Baugebiete, die Art der baulichen Nutzung wie folgt fest:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

Für die beiden östlichen Teilflächen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird die Nutzungsart der angrenzenden Siedlungsflächen grundsätzlich übernommen, so dass ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entsteht. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall sollen die Gewerbebetriebe immissionsrechtlich auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt bleiben (GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet).

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zur Sicherung eines hochwertigen Gewerbestandorts wird zudem gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ein Nutzungsausschluss für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sowie Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung vorgesehen. Beide Nutzungsarten würden dem städtebaulichen Ziel, den Stadteingang Grünhufe räumlich und funktional aufzuwerten und so zu einer Identitätsstärkung des Stadtteils insgesamt beizutragen, zuwiderlaufen.

Betriebe mit sexuellem Bezug werden ausgeschlossen, da die Einfahrt ins Gewerbegebiet Handwerkerring kein negatives, abstoßend wirkendes Erscheinungsbild erhalten soll, das zu einem Trading down-Effekt für das gesamte Gebiet, sowie für Grünhufe insgesamt führen könnte. Auch die Nähe zur IGS Grünthal (250 m Luftlinie) lässt einen Ausschluss geraten erscheinen. Ein Bordellbetrieb gehört nach herrschender Sozialmoral und wegen seiner typischen Begleiterscheinungen und der möglichen Milieu-Kriminalität nicht zu den Betrieben, die den Stadtteil Grünhufe aufwerten können. Eine vergleichbare Wirkung geht von Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug aus (Pornokinos).

Eigenständige Werbeanlagen, ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße von 6m² würden das Straßenbild beeinträchtigen, ohne dass hierzu ein betriebliches Erfordernis bestünde, und könnten darüber hinaus durch die Ablenkung die Sicherheit des Verkehrs auf dem „Grünhufer Bogen“ als stark befahrener Hauptverkehrsachse gefährden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden daher als einzelne Arten der Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen:

- Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße ab 6m²,
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten (ohne solche mit sexuellem Bezug, s.o.)

Die sog. Betriebswohnungen sind aus betrieblichem Erfordernis zu begründen und entfalten keine die angrenzende gewerbliche Nutzung einschränkende Abwehrrechte aufgrund immissionsrechtlicher Schutzbedürftigkeit.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist über den planungsrechtlichen Ausschluss der Betriebe mit sexuellem Charakter hinaus angesichts des geringen Abstands zur IGS Grünthal auch durch die Abstandsregelungen gem. § 11 Glücksspielstaatsvertragsausführungsgesetz (GlüStVAG M-V) eingeschränkt. Demnach ist die Errichtung und der Betrieb einer Spielhalle in einem Radius von 500 m Luftlinie zu einer Schule oberhalb des Primarbereichs verboten; zudem sind Mindestabstände zwischen Wettvermittlungsstellen und Spielhallen einzuhalten. Ausdrücklich erwünscht jedoch wäre die Ansiedlung von Diskotheken, da die früher bestehenden Einrichtungen dieser Art in den letzten Jahren geschlossen wurden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (als nicht gewerbliche Einrichtungen) sollen auch ausnahmsweise im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden, da diese besser westlich des Grünhufer Bogens zur funktionalen Stärkung des engeren Zentrumsbereichs angesiedelt und dort auch regulär zugelassen werden.

Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) gem. § 6a BauNVO

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i.V.m. § 6a der BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ein Gleichgewicht der unterschiedlichen Nutzungen ausdrücklich nicht erforderlich, allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebiets.

Diese Gebietscharakteristik entspricht dem Bestreben, durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen bzw. verschiedener Nutzungstypologien eine stärkere Durchmischung zu etablieren. Zudem erhöht ein gemischt genutztes Quartier die Attraktivität des Standorts für Einwohner, Beschäftigte und Besucher.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtsgröße $\leq 2 \text{ m}^2$ zulässig

Nach § 6a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO wird die Wohnnutzung einschränkend im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit soll nicht nur eine Fehlentwicklung als Wohngebiet verhindert werden, sondern auch die Belegung der Straßenräume im Zentrumsbereich abgesichert werden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit der Werbeanlagen erfolgt aufgrund der Sicherung eines gestalterisch qualitätvollen Erscheinungsbildes entlang der Lindenallee.

Die unter § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenbegrenzung (maximale Traufhöhe -TH) für die einzelnen Baufelder bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl, die den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstücks bestimmt und damit den Versiegelungsgrad, sowie die bauliche Dichte wiedergibt.

Für östlich im Plangebiet gelegenen Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, d.h. in diesen Gebieten dürfen bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche durch die zulässigen Nutzungen und Baukörper überbaut werden. Damit entspricht die Planung dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Im westlichen Urbanen Gebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Damit entspricht die Planung dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. In den festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 zugelassen. Damit wird eine optimale, wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Kappungsgrenze abgesehen werden, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung ergänzend über die Geschossflächenzahl bestimmt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Gewerbegebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 und damit auch an der umliegenden Bebauung, so dass ein homogener Gewerbestandort entsteht.

Für das Urbane Gebiet wird eine GFZ von 3,0 bestimmt. Damit wird die bestmögliche verhältnismäßige Ausnutzung des Grundstücks und der zu planenden Bebauung ermöglicht.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll der neu zu planende Stadteingang ein relativ einheitliches Erscheinungsbild schaffen, um der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen. Hierzu wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen sowohl über die Anzahl der maximalen Vollgeschosse, als auch über die Festsetzung zur Traufhöhe geregelt.

Die Gewerbegrundstücke werden mit maximal drei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 12 Metern geplant. Damit fügen sich die neuen Baukörper harmonisch in die umliegende gewerbliche Bebauung ein und es werden keine zu großen Höhenunterschiede hervorgerufen. Es wird ein flexibler Umgang mit der Höhe der einzelnen Geschosse ermöglicht, da in Gewerbebetrieben nicht selten von der üblichen Höhe der „Normalgeschosse“ abgewichen wird.

Für das Urbane Gebiet im westlichen Geltungsbereich werden vier Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 16 Metern festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf um ein Staffelgeschoss überschritten werden, dass max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Dies ermöglicht eine Staffelgeschossausbildung, bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von drei Metern. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist die bestehende Bebauung, in welche sich die neuen Baukörper harmonisch einfügen sollen und dem Stadtteil Grünhufe ein neues Gesicht geben soll. Somit wird eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gewährleistet.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Höhenbezugspunkte zu bestimmen. Da die Flächen im Geltungsbereich unterschiedliche Höhen aufweisen, wird als unterer Höhenbezugspunkt die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte gewählt. Die für die Teilgebiete relevanten Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet darf die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Höhe, einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden. Gleichzeitig soll damit sichergestellt werden, dass sich die Dachaufbauten dem Gebäude unterordnen und es zu keiner optischen Beeinträchtigung der Dachlandschaft kommt.

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Gebäudehöhe.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird in Ergänzung zur zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Die genauen Gebäudekubaturen können variabel im Zuge der Objektplanung darin positioniert werden und räumen den Bauherrn Spielraum für die zukünftige Grundstücksnutzung ein.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch die Gebäude ist nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Stellplätze, in den dafür vorgesehenen Flächen, zulässig.

Bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Brandschutz, Nachbarschutz, Abstandsflächen und nutzungsbedingten Anforderungen an die Baukörper sind einzuhalten und im Zuge des Bauantrages eigenverantwortlich durch die Bauherren nachzuweisen.

Für das östliche Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Anlehnend an die offene Bauweise sollen die einzelnen Baukörper die erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten, entgegen der offenen Bauweise eine Länge von mehr als 50 Metern haben dürfen.

Mit der den Grundsätzen der offenen Bauweise folgenden Festsetzung soll eine aufgelockerte Struktur einzelner Baukörper innerhalb des Gewerbegebiets geschaffen werden. Diese gilt für das Urbane Gebiet.

4.4 Erschließung / örtliche Verkehrsflächen

Die Wirkung nach § 30 Abs. 1 BauGB erfordert neben Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen solche zu den örtlichen Verkehrsflächen. Dabei müssen die Festsetzungen nicht im Plan selbst enthalten sein, sondern müssen sich im Zusammenhang mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften rechtssicher erkennen lassen.

Für die östlichen Gewerbeflächen sind die erschließenden örtlichen Verkehrsflächen („Handwerkerring“, „Gewerbestr.“) im angrenzenden B-Plan Nr. 8, für die westlichen Urbanen Gebiete im B-Plan Nr. 14a („Julius-Leber-Str.“) festgesetzt. Alle Straßen sind bereits gebaut und gem. § 7 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V) verkehrsrechtlich öffentlich gewidmet.

Der jeweilige Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinie an den entsprechenden Grundstücksgrenzen sowie bei gesperrten Bereichen durch überlagernde Darstellung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

4.5 Immissionsschutz

Nach dem für die Bauleitplanung maßgeblichen Gebot der vorbeugenden Konfliktbewältigung sind potenzielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, in die städtebauliche Abwägung einzustellen und ggf. unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan hinsichtlich seines Regelungsumfangs Zurückhaltung üben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einem dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, ebenso die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie auf die Bevölkerung insgesamt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden konkret die Lärmimmissionen betrachtet. Zu weiteren immissionsschutzrechtlichen Umwelteinwirkungen wird eingeschätzt, dass sie keine relevanten Beeinträchtigungen auf das Plangebiet hervorrufen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Die DIN 18005 legt dabei Werte von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts für ein Urbanes Gebiet fest.

Zur Beurteilung der Immissionsschutzbelange, insbesondere des Lärmschutzes, erfolgte die Einbeziehung der aktuellen Fortschreibung des Lärmaktionsplanes der Hansestadt Stralsund.

Die Berechnung der strategischen Lärmkarten für den Straßenverkehr der Hansestadt Stralsund erfolgte durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V). Für die Lärmaktionsplanung der Stadt vergrößert sich das Hauptnetz in der derzeitigen Fortschreibung und schließt nunmehr auch Teile des Grünhufener Bogens Süd ein. Für eine effektive Bestimmung von Maßnahmen war eine Analyse der Lärmsituation Bestandteil der Planung.

Die wesentliche Lärmquelle im Bereich des westlichen Geltungsbereichs ist Verkehrslärm ausgehend vom Grünhufener Bogen in Richtung der Lindenallee. Je nach Lärmart und auch Höhe des Lärmpegels ergeben sich unterschiedliche Maßnahmen und Festsetzungen. Daher sind diese Festsetzungen vorrangig für die angestrebte Wohnnutzungen als schutzbedürftige Nutzung im Sinne der DIN 4109 im Urbanen Gebiet relevant.

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Stralsund enthält dabei für das betroffene Gebiet Lärminderungsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen durch Reduzierung der Höchstgeschwindigkeiten im Kreuzungsbereich und der Sanierung bzw. Aufbringen eines lärmoptimierten Fahrbahnbelags, kennzeichnen. Damit setzen solche Schallschutzmaßnahmen hauptsächlich an der Quelle bzw. am Ausbreitungsweg an und sind eher für den Umgebungslärm im Freien geeignet und nicht in Wohn- und Aufenthaltsräumen.

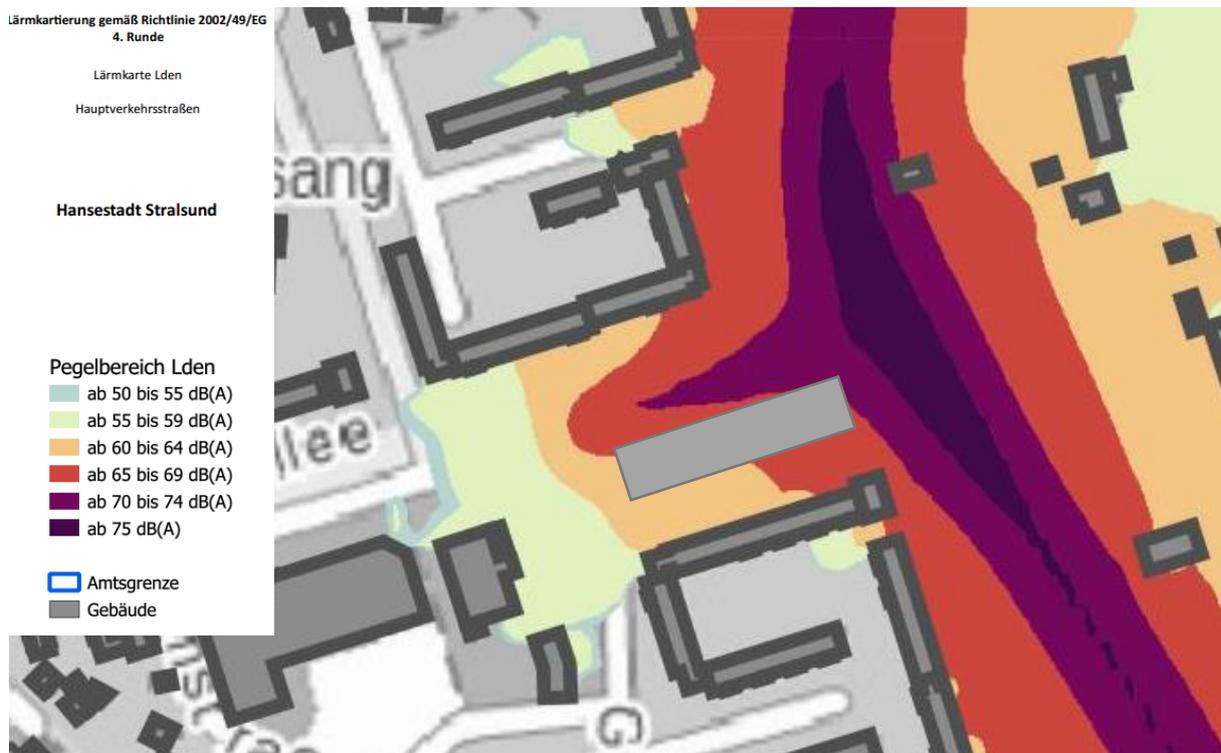


Abbildung 4: Lärmkartierung Tag, Stand 31.08.2022



Abbildung 5: Lärmkartierung Nacht, Stand 31.08.2022

Mit Überschreitung der Prüfwerte (tagsüber wesentlich zwischen 65 und 69 dB(A), teilweise 70 bis 74 dB(A), nachts zwischen 55 bis teilweise 64 dB(A)) ergibt sich der Grünhufener Bogen Süd als signifikanter Lärmhotspot. Für diese neu ermittelten Lärmbrennpunkte sind Maßnahmen zur Lärminderung zu untersuchen.

Auf den Verkehrslärm wird mittels Festsetzungen zur Optimierung der Bebauungsstruktur reagiert. So sind in den betroffenen Urbanen Gebieten die Grundrisse so zu gestalten, dass die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Als lärmabgewandte Fassade gilt hierbei die Süd- bzw. Südwestseite. Sofern nicht alle Räume wie geplant angeordnet werden können, sind weitere Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Dabei ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahme sicherzustellen, dass auch bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit erreicht wird. Sollten sich im Rahmen eines Einzelnachweises der tatsächlichen Lärmbelastigung geringe Anforderungen an den Schallschutz entstehen, als ursprünglich im Bebauungsplan angenommen, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen abgewichen werden. Zudem sind die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße an Außenbauteile zu gewährleisten.

Durch andere Vorgaben (z.B. Forderungen zur Gebäudedämmung aufgrund von Klimaschutz) erfüllt eine „Standardbauweise“ die Anforderungen an die Luftschalldämmung bis ca. 65 dB(A) automatisch. So weisen Bauteile durch die Vorgaben der EnEV 2022 standartmäßig Bau-Schalldämmmaße von ca. 35 dB(A) auf.

4.6 Grünordnung

Zwischen den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die erschließenden Straßen einschließlich des Verkehrsgrüns / straßenbegleitender Baumpflanzungen wurden bereits im Zuge der Erschließung des bestehenden Gewerbestandorts sowie der Wohnbebauung im Stadtgebiet Grünhufe angelegt.

Die nachrichtlich übernommene Baumreihe an der Julius-Leber-Straße unterliegt dem gesetzlichen Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V und ist grundsätzlich zu erhalten.

Sofern bei der Umsetzung des B-Plans die Fällung einzelner Bäume der Baumreihe erforderlich wird, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen. Die an der Lindenallee befindliche Baumreihe liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt.

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind grundsätzlich zu erhalten. Da sie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist bei einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung von ihrem Verlust auszugehen. Für eine Fällung ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Bei baubedingter Beschädigung oder Verlust sind sie entsprechend ihres Stammumfanges (<150 cm) in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen. Es ist je ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Mit der Planung werden in den B-Plänen Nr. 8 und 27 festgesetzte öffentliche Grünflächen überplant, denen gleichzeitig eine ökologische Ausgleichsfunktion beigemessen wurde. Hierfür wird ein entsprechender Ausgleich erbracht (vgl. Kap. 5.3.2).

4.7 Inanspruchnahme von Wald

Innerhalb der letzten Jahre hat sich im nordöstlichen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel“ der Hansestadt Stralsund auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt., die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung zugeführt werden soll.

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung beantragt. Der erforderliche Waldausgleich soll auf Grundlage von § 15 Abs. 5 LWaldG M-V über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erfolgen.

Durch das Forstamt Schuenhagen wurde mit Schreiben vom 20.03.2024 die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung gemäß § 15 a Abs. 2 LWaldG im Zuge der weiteren Entwurfsplanung in Aussicht gestellt.

4.7.1 Standörtliche Begründung der Waldumwandlung

Der überplante Wald ist in den letzten Jahren aufgrund unterlassener Pflege innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ durch Wildwuchs entstanden. Die ausgewiesene Grünfläche zielte lediglich auf die Schaffung von Abstandsgrün und als Abschirmung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe ab.

Der aufgewachsene Jungwald hat örtlich erkennbar weder besondere Schutz- noch Erholungsfunktionen inne. Er liegt isoliert zwischen Straßen und Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs.



Abbildung 6: Eindrücke der umzuwandelnden Jungwaldfläche

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsbereichen im Außenbereich zu reduzieren. Dies gilt umso mehr, als die zukünftige Gewerbefläche durch die angrenzenden öffentlichen Straßen bereits erschlossen ist, so dass die Anlage neuer öffentlicher Straßen vermieden werden kann. In der Abwägung zwischen Walderhalt und Siedlungsentwicklung ist zusammenfassend festzuhalten, dass

- aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen und der konkreten örtlichen Situation,
- einer Waldfläche im Stadtgebiet von aktuell 402 ha bzw. eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10,2 % (Februar 2024),
- einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 (141 ha) bis Anfang 2024 (402 ha) um 261 ha sowie weiterer geplanter Waldmehrunge(n) (rd. 8 ha pro Jahr) und
- der Ausgleichbarkeit des Waldverlustes

im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Innenentwicklung zu Gunsten der Stärkung als Gewerbestandort und der Zentrumsfunktion der Lindenallee höher zu gewichten ist als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,4 ha großen, allseitig von Straßen oder baulichen Anlagen umschlossene jungen Waldfläche.

4.7.2 Prüfung von Alternativen

Zu der Inanspruchnahme der Waldfläche besteht keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

Im Bereich der Waldfläche sollen Bauflächen zur Gewerbeansiedlung ausgewiesen werden. Die geplanten Vorhaben arrondieren sich an die räumlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbeflächen und –betriebe und ergänzen das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll. Nur an diesem Standort ist eine hervorragende Sichtbarkeit und damit verbundene Aufwertung des Stadteingangs gegeben. Nur in dieser prominenten Lage (Sichtbarkeit) lassen sich die Stärkung des Stadtteilzentrums mit der Ansiedlung gesamtstädtisch gewerblicher Funktionen verbinden.

Eine andere Fläche als die gewählte steht im Umfeld, auf Grund eines fehlenden baulichen Zusammenhanges und der Eigentumsverhältnisse, nicht zur Verfügung. Eine unmittelbare Anbindung zum bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung, sowie Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel örtlicher Bauvorschriften besteht darin, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets, sowie einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereichs, sowie zur Ortsbildung erforderlich. Die Vorschriften geben einen Rahmen vor, der ein möglichst konsistentes Erscheinungsbild des Plangebiets und ein harmonisches Einfügen in das Umfeld gewährleistet.

Im Urbanen Gebiet werden die Dächer einheitlich als Flachdächer bzw. als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° festgelegt. Diese Festlegung wird getroffen, um aufgrund des präsenten Standorts am Stadteingang sowie in Fortführung der Gestaltung der Umliegenden Wohnbebauung eine ruhige Dachlandschaft und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereichs zu generieren. Dabei lassen die Regelungen zur Dachgestaltung genügend Spielraum einer individuellen Gestaltung der einzelnen Baukörper. Zudem eignen sich diese Dachformen besonders um die Voraussetzungen ökologischer Standards in Form von Dachbegrünungen oder die Dachflächen zur Nutzung solarer Energie zu nutzen. Auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich.

In den Gewerbegebieten sind zudem Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 35° zulässig. Damit wird die Gestaltung der Bestandsgebäude aufgenommen und fortgeführt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb einer Attika angebracht werden. Unzulässig sind sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, ebenso wie Lichtprojektionen und Lichtreklame oder akustische Elemente. Der zukünftige Stadteingang soll durch hohe Qualität überzeugen, welche nicht durch Fremdwerbung gestört oder abgewertet werden soll. Mit dem Bezug auf die Stätte der Leistung ist eine Fremdwerbung, als auch eine Nutzung von Werbeanlagen als eigenständige Gewerbenutzung, ausgeschlossen. Werbeanlagen mit sich bewegenden Bildern oder Lichtprojektionen, sind zum Schutz des Stadtbildes und der verursachenden Unruhe unzulässig. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden daher Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße ab 6m² ausgeschlossen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

4.9 Erschließung

4.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist komplett vorhanden. Es werden keine weiteren Straßen geplant.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hauptverkehrsachse „Grünhufener Bogen“, von welcher dann westlich über die „Lindenallee“ die erschließende „Julius-Leber-Str.“ und östlich der „Handwerkerring“ zur Erschließung der einzelnen Baugebiete abzweigen. Beide Straßen sichern die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebiets. Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sichert, dass die Grundstückszufahrten an dafür geeigneten Straßenabschnitten angeordnet werden.

Die Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet erfolgen von diesen Straßen aus außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Da die Zufahrten zu den beiden urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 von der Julius-Leber-Straße aus erfolgen sollen, sind damit voraussichtlich Eingriffe in die geschützte Baumreihe verbunden. Hierfür ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen (vgl. Kap. 4.10.1). Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die entsprechenden Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken eine Breite von 3,50 Metern nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine maßhaltige Grundstückszufahrt sichergestellt werden, ohne baumschutzrechtliche Belange zu vernachlässigen.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Stadtbuslinie 1, 4 und 6 mit der Haltestelle „Grünhufe“ erschlossen. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

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

4.9.2 Stadttechnische Erschließung

Für das Plangebiet ist eine Grundstücksneuerschließung erforderlich. Daher sind für die Versorgung mit Energie, Wärme und Trinkwasser, die Schmutzwasserbeseitigung, die Regenentwässerung und das Telekommunikationsnetz, die entsprechenden Leitungen grundstücksbezogen neu zu planen und herzustellen.

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

Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

Trinkwasser / Schmutzwasser / Regenwasser / Löschwasser

Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund.

Das Trinkwasser wird entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gelten die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV.

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 Bereitstellung von Löschwasser im geplanten Gebiet ist im Vertrag zwischen der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) und der Hansestadt Stralsund geregelt.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten.

Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.

Stromversorgung

Elektrotechnische Anlagen (Versorgungsleitungen für Mittel- und Niederspannung) befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

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

Gasversorgung/Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine betroffenen Gasversorgungsanlagen. Die Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden.

Das westliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt Vorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Der westliche Teil des Geltungsbereichs 50 liegt in einem solchen Vorranggebiet. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist somit auf Grundlage der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungseinrichtung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden oder betrieben werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmesatzung.

Telekommunikation

Es befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH innerhalb des Plangebietes. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Richtfunkstrecke Lüdershagen – Baltic 1 der 50Hertz Transmission GmbH. Im Bereich der Richtfunkstrecke bestehen Höhenbeschränkungen (sowohl für temporäre Arbeiten, als auch für dauerhafte Nutzungen). In einem Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse beträgt die maximale Bauhöhe 40 m.

Im B-Planbereich befinden sich Informationskabel der ediscom-Telekommunikations GmbH. Sollte dieses baubehindernd wirken, ist schriftlich und rechtzeitig ein Antrag auf Bau-feldfreimachung zu stellen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreises Vorpommern-Rügen in der jeweils 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. Ob ein Erweiterungsbedarf an Wertstoffsammelbehältern besteht, ist im weiteren Verfahren zu klären. Lt. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft sind Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen hiervon ist ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang. Bei Sackgassen sind Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 20 m erforderlich. Für das Plangebiet werden für die Restmüllentsorgung an den öffentlichen Straßen ausreichend Bereitstellungsplätze vorgehalten.

4.9.3 Entsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

4.10.1 Geschützte Einzelbäume und Baumreihe

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten, nachrichtlich dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Sofern es zum Verlust von geschützten Einzelbäumen kommen, sind diese nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde nach Baumschutzkompensationserlass M-V zu ersetzen.

Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte, nachrichtlich dargestellte Baumreihe ist zu erhalten. Sofern es zum Verlust von Bäumen der Baumreihe kommt, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen.

4.10.2 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt Vorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt in einem solchen Vorranggebiet. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist somit auf Grundlage der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungseinrichtung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden oder betrieben werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmesatzung.

4.11 Hinweise

4.11.1 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.

4.11.2 Bodenschutz, Altlasten

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

4.11.3 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) wird hingewiesen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (BSTF 2024b). Als Grundlage wurden im Jahr 2023 eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt. Im Ergebnis sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen auf den Teilflächen zu folgenden Zeiten begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden:
 - nordwestliche Fläche: 01. Februar bis zum 30. November
 - nordöstliche Fläche: 01. Januar bis zum 21. September
 - südliche Fläche: 01. Februar bis zum 30. August
- Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.
- Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist fledermausverträglich zu gestalten: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume muss die Beleuchtung von oben nach unten gerichtet sein. Es sind vollabgeschirmte

LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm einzusetzen.

- Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

4.11.4 Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

4.11.5 Waldumwandlung/Waldausgleich

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Der erforderliche Waldausgleich erfolgt über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto.

Durch das Forstamt Schuenhagen wurde mit Schreiben vom 20.03.2024 die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG im Zuge der weiteren Entwurfsplanung in Aussicht gestellt.

4.11.6 Externe Kompensation

Die Kompensation für die Überplanung von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahme der „Erholungslandschaft Devin“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund: WD 3 (Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder) bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs.

4.11.7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.11.8 Zollrechter Hinweis

Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

4.11.9 DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

4.12 Städtebauliche Vergleichswerte

Gewerbegebiet	5848 m ²
Mischgebiet	2245 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Park	674 m ²
Geltungsbereich des B-Planes	8767 m ²

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Die in Rede stehenden Flächen eignen sich hinsichtlich ihrer Lagen, der Anbindung an vorhandene Infrastruktur und des städtebaulichen Umfelds innerhalb der Hansestadt Stralsund als Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts und zur Erweiterung des Dienstleistungs- und Wohnungssektors im Zentrum Grünhufe.

Der Bebauungsplan dient der räumlichen und funktionalen Aufwertung des Stadteingangs Grünhufe und ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der bereits früher beplante Flächen neu geordnet und eine innerhalb des Siedlungsraumes liegende Freifläche geschlossen wird. Damit wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefördert.

Die Entwicklung ruft keine negativen Beeinträchtigungen angrenzender Baugebiete hervor. Es sind keine grundsätzlich miteinander unverträglichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander vorgesehen. Vielmehr ergänzen die beabsichtigten Nutzungen die bereits vorhandenen. Die Planung entspricht dem Trennungsgrundsatz, sowie dem Gebot der Konfliktvermeidung und trägt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung.

Nachteilige soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Private Belange

Mit der Planung wird den derzeitigen Grünflächen erstmalig eine bauliche Nutzung und die hierfür erforderliche Erschließung ermöglicht. Die Festsetzungen der Planung setzen den planungsrechtlichen Rahmen für gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung.

Private Belange sind nicht erkennbar betroffen. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt, welche eine Qualitätssteigerung des gesamten Stadtteils mit sich bringt.

5.3 Umweltrelevante Belange

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht sind nicht betroffen. Eine Kompensation erfolgt nur für die in den B-Plänen Nr. 8 und 27 festgesetzten, jetzt überplanten Ausgleichsflächen (vgl. Kap. 5.3.2).

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

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

Baubedingte Auswirkungen, d. h. Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm und Baustellenverkehr, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile.

Fläche, Boden, Wasser

Mit der geplanten Entwicklung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Freiflächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles überplant und neu geordnet.

Besondere Bodenfunktionen sind nicht betroffen. Die Böden im Plangebiet sind den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit wird als gering eingestuft (Umweltkartenportal LUNG M-V).

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist aufgrund der Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten < 5 m als gering einzustufen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei | 250 mm/a (Umweltkartenportal LUNG M-V).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der in einer Entfernung von ca. 3 km liegende Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.

Mit der Planung werden bislang unversiegelte, aber durch ihre Lage an verkehrsreichen Straßen vorbelastete Flächen neu versiegelt und damit die Boden- und Grundwasserfunktionen lokal beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch Innenentwicklung dazu beigetragen, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Flächen im Außenbereich zu reduzieren.

Klima, Luft

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft.

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

Auswirkungen auf Klima und Luftgüte sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da keine Gewerbebetriebe zulässig sind, von den schädliche Emissionen ausgehen.

Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet wird durch Grünflächen geprägt, die sich im nordöstlichen Teilgebiet aufgrund unterlassener Grundstückspflege zu Wald entwickelt haben.

Die ökologische Bedeutung ist aufgrund der Lage am verkehrsreichen Kreuzungsbereich Lindenallee – Grünhufener Bogen (nördliche Teilgebiete) bzw. am Grünhufener Bogen (südliches Teilgebiet) eingeschränkt.

Für den Bebauungsplan werden eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Da es sich um einen B-Plan der Innentwicklung handelt, ist eine flächendeckende Biotopkartierung nicht erforderlich. Es erfolgt jedoch die Erfassung der nach § 18/19 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbestände (vgl. Kap. 5.3.3)

Tiere

Im Jahr 2023 wurde im Plangebiet eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Weiterhin wurde eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen vorgenommen (vgl. ausführlich BSTF 2024a). Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (-gruppen) wurde aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen von vornherein ausgeschlossen.

Während der Brutvogelkartierung im Zeitraum vom 13. März bis 5. Juli 2023 wurden fünf Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. angrenzend daran nachgewiesen (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 7). Von den beobachteten Vogelarten unterliegt keine Art einer Gefährdung.

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung	Status	Brutzeit
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	BV	E 02 – E 11
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	BV	M 03 – A 08
<i>Pica pica</i>	Elster	-	BV	A 01 – M 09
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	BV	A 02 – E 08
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel	-	BV	M 03 – A 09

Status BV – Brutverdacht,

Brutzeit: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats, nach LUNG 2016)



Abbildung 7: Ergebnisse der Brutvogelerfassung (Quelle: BSTF 2024a)

Im Untersuchungsgebiet wurde nur ein Baum mit potentiell nutzbaren Quartierstrukturen erfasst (vgl. Abbildung 8). Dabei handelt es sich um einen Spitzahorn mit einem potentiellen Rindenquartier, welchem eine potentiell geringe Wertigkeit beigemessen wird (mögliche Besiedlung durch max. 1 bis 4 Tiere). Spuren von Brutvögeln, Fledermäusen oder holzbewohnenden Käfern wurde nicht nachgewiesen (vgl. ausführlich BSTF 2024a).



Abbildung 8: Lage der potenziellen Quartierstruktur im Untersuchungsgebiet (Quelle: BSTF 2024a)

Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch Grünflächen geprägt, die sich im nordöstlichen Teilgebiet aufgrund unterlassener Grundstückspflege zu Wald entwickelt haben. Das Erleben wird durch die verkehrsreichen angrenzenden Straßen überprägt.

Mit der geplanten Neuordnung des Stadteingangs Grünhufe wird eine Aufwertung des Ortsbildes beabsichtigt. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufener Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden.



Abbildung 9: Schrägluftbild des B-Plangebiets und seines Umfeldes (Copyright © GeoFly GmbH)

Mensch

Der östliche Teil des Gebiets hat aktuell für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung, da er weder zum Zwecke des Wohnens noch für die Erholung genutzt wird.

Der westliche Teil kann zu Naherholungszwecken genutzt werden, ist aber durch die stark befahrenen angrenzenden stark befahrenen Straßen in seiner Funktion stark eingeschränkt. Die Grünfläche bietet keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten.

Durch die Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und im westlichen Teil auch die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, sind keine Beeinträchtigungen, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Vielmehr wird zusätzlicher Wohnraum mit einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale oder weiteren Kultur- und Sachgüter bekannt. Durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

5.3.2 Kompensation von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen

Mit dem B-Plan Nr. 83 werden in den B-Plänen Nr. 8 (Rechtskraft 1995) und Nr. 27 (Rechtskraft 1997) festgesetzte öffentliche Grünflächen überplant, denen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion beigemessen wurde und deren Verlust demzufolge zu kompensieren ist.

Die Bilanzierung des Verlustes vorhandener Biotoptypen (PSJ) und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsäquivalente erfolgt für alle Teilflächen zusammengefasst. Die methodische Herangehensweise richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MLU 2018).

5.3.2.1 Darstellung der überplanten Ausgleichsflächen

B-Plan Nr. 27 „Anbindung Grünhofer Bogen – B 105“

Im B-Plan Nr. 27 von 1997 ist im Bereich der im B-Plan Nr. 83 festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Parkanlage und des **MU 2** eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, der gleichzeitig eine Ausgleichfunktion für Eingriffe nach der damaligen Naturschutzgesetzgebung zugewiesen wurde (AF 1, vgl. Abbildung 10). Diese wird mit der Überplanung durch den B 83 von rd. 1,3 ha auf rd. 0,7 ha verkleinert.

Konkretisierende Angaben zu der mit dem B-Plan Nr. 83 überplanten Teilfläche der AF 1 sind im Erläuterungsbericht des dem B-Plan Nr. 27 zugeordneten Grünordnungsplan (1995) nicht enthalten. Erläuterungen finden sich nur für die weiter nördlich „An der Stadtkoppel“ gelegenen Teilfläche. Lt. Maßnahmenplan des Grünordnungsplans war die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche geplant, die als Ausgleich für den beabsichtigten Wohnungsbau dienen sollte.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 27 mit Darstellung der überplanten Ausgleichsfläche AF 1 südlich der Lindenallee

Insgesamt gehen mit der Überplanung 1.170 m² im B 27 festgesetzte Grünfläche (AF 1) verloren, die aktuell dem Biotoptyp PSJ zuzuordnen sind.

B-Plan Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel“

Im B-Plan Nr. 8 ist im Bereich der im B-Plan Nr. 83 festgesetzten Gewerbegebiete GEE1 und GEE 2 eine öffentliche Grünfläche festsetzt (vgl. Abbildung 11). Laut Grünordnungsplan (1993, Erläuterungsbericht S. 7) wurde dieser „Öffentlichen Parkanlage im westlichen Eingangsbereich des Plangebiets“ gleichzeitig eine naturschutzfachliche Ausgleichfunktion beigemessen: „Im westlichen Eingangsbereich des Gewerbegebietes parallel zur geplanten Verlängerung des Grünhofer Bogens wird eine weitere öffentliche Parkanlage von ca. 7.700 qm als Ausgleichsfläche angelegt. Diese Fläche dient in gleichem Maße der ökologischen Aufwertung des Gebietes und wird gegenüber dem derzeitigen Zustand der Flächen einen Ausgleich bewirken.“ Folgende Zielstellungen werden im Grünordnungsplan für die Fläche benannt (ebd. S. 10):

- Bepflanzung mit Wildrasen und Bodendeckern,
- Anpflanzung einheimischer Bäume (6 Bäume auf je 100 m² Parkanlage),
- Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einheimischer Sträucher und Großsträucher (bis zu 6 Großsträucher auf je 100 m²).

Tabelle 2: Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts nach MLU (2018, Kap. 2.1)

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad (in Dezimalstellen)
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. In Tabelle 3 sind die ermittelten Biotopwerte dargestellt.

Auf eine Ausweisung von Wirkzonen um das Urbane Gebiet, sowie das Gewerbegebiet GEE 2 und eine Ermittlung von mittelbaren Wirkungen/Beeinträchtigungen wird in Anlehnung an MLUV (2011) verzichtet, da beide Flächen durch umgebende Straßen und Gewerbeflächen bereits stark vorbelastet sind.

Tabelle 3: Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts der Biotope im Geltungsbereich

Nr.	Hauptcode/ Nebencode	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe	Biotopwert
1	PSJ	1.170	1	1,5
2	PSJ	1.421	1	1,5

Ermittlung des Lagefaktors

Als Korrekturfaktor wird die Lage der Biotope in wertvollen und ungestörten sowie in Bezug auf Vorbelastungen (Störquellen) durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist nach MLU (2018, Kap. 2.2) eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen gehören z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte Wege und Bebauungspläne.

Schutzgebiete und qualifizierte landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 und 4 sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Für das vorliegende Vorhaben wurden als Störquellen die umliegenden Straßen und das Gewerbegebiet am Handwerkerweg berücksichtigt.

Für die Bilanzierung wird aufgrund der mit den genannten Störquellen verbundenen Vorbelastung der folgende Lagefaktor angesetzt:

- Faktor 0,75: Abstand < 100 m zu den genannten Störquellen

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die Berechnung der Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) für unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen erfolgt in Abhängigkeit der Flächengröße, dem durchschnittlichen Biotopwert sowie dem Lagefaktor.

Für das Urbane Gebiet sowie das Gewerbegebiet GEE 2 wird eine vollständige Biotopbeseitigung bilanziert.

In Tabelle 4 ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen dargestellt.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Nr.	Biototyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
1	PSJ	1170	1	0,75	878
2	PSJ	1421	1	0,75	1.066
Summe					1.943

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gemäß HzE (MLU 2018) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 3 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Entsprechend der Wirkzone wird ein Wirkfaktor auf die betroffene Biototypfläche sowie auf den jeweiligen Biotopwert aufgeschlagen.

Für das das Urbane Gebiet sowie das Gewerbegebiet GEe 2 erfolgt keine Berechnung von mittelbaren Wirkungen im nahen (Wirkzone I) und weiteren Umfeld der Planung (Wirkzone II), da die umliegenden Straßen und das bestehende Gewerbegebiet am Handwerkerring bereits eine deutliche Barrierewirkung ausübt.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Durch Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Kompensationsbedarf. Unabhängig vom Biototyp wurden daher die versiegelten bzw. überbauten Flächen ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,5 (Vollversiegelung) eingestellt.

In Tabelle 5 wird das additive Kompensationserfordernis für die geplante Flächenversiegelung ermittelt.

Tabelle 5: Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

	Fläche (m ²) gesamt	versiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag Versiegelung	EFÄ
Urbanes Gebiet MU2 GRZ 0,8 ohne Überschreitung	1.170	936	0,5	468
Gewerbegebiet GEe 2 GRZ 0,8 ohne Überschreitung	1.421	1.137	0,5	568
Summe	2.591			1.036

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus den EFÄ für die unmittelbaren Wirkungen und der Versiegelung bzw. Überbauung

Tabelle 6: Multifunktionaler Kompensationsbedarfs

Position	Eingriffsflächenäquivalent Bezugsgröße = m ²
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung	1.943
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung/ Überbauung	1.036
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.980</i>
abzüglich Kompensationsminderung	0
Summe	2.980

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung entsprechend MLU (2018, Anlage 1) sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Beeinträchtigungen von Funktionen besonderer Bedeutung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft sind mit der Umsetzung des B-Plans nicht zu erwarten. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen dieser Schutzgüter.

Bezüglich faunistischer Sonderfunktionen besteht kein additiver Kompensationsbedarf. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden.

5.3.2.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/KFÄ)

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 2.980 m² Eingriffsflächenäquivalente.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, weshalb nachfolgend genannte, planexterne Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet wird.

Ausgleichsfläche Naturwald am Deviner See

Die Maßnahme Naturwald am Deviner See (siehe Abbildung 12) ist Teil der Komplexmaßnahme „Erholungslandschaft Devin“, die neben der Anlage von extensiven Mähwiesen und Wald auch ein attraktives Wegesystem zur Aufwertung und Naherholung des Naturraumes um das NSG „Halbinsel Devin“ beinhaltet. Mit dem dauerhaften Nutzungsverzicht der Wirtschaftswaldflächen am Deviner See wird ein weiterer Baustein der naturräumlichen Aufwertung gelegt.

Folgende Flurstücke sind von der Maßnahme Naturwald am Deviner See betroffen: Stralsund, Gemarkung Devin, Flur 1, Teile der Flurstücke 147/2, 148- 150 bis 158, 163- 169, 171- 183, 188, 185/1, 186/1. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Die Beschreibung der externen Maßnahmen befindet sich im Anhang.

Tabelle 7: Externe Maßnahme Deviner See Ausgleichsbilanzierung *Lagezuschlag 10 % vollständig in NP, Natura 2000, landschaftlicher Freiraum Stufe 4, NSG

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Kompensationswert*	Leistungsfaktor	KFÄ (m ²)
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder, Bereich Natura 2000	124.329	2,1	1	261.091
WD 3 Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder	42.445	2	1	84.890
Gesamt	166.774			345.981

Von den 345.981 m² KFÄ der Maßnahme WD 3 wurden bisher 76.733 m² KFÄ anderen B-Plänen zugeordnet.

Dem vorliegenden B-Plan werden 2.980 m² KFÄ bis zum Erreichen des Kompensationsziels zugeordnet.

In Tabelle 8 sind die Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente gegenübergestellt (Gesamtbilanzierung). Der Eingriff wird vollständig kompensiert.

Tabelle 8: Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente

Eingriffsflächenäquivalent		Kompensationsflächenäquivalent	
Bedarf	2.980 EFÄ (m ²)	intern	0 KFÄ (m ²)
abzüglich Kompensationsminderung	0 EFÄ (m ²)	extern	2.980 KFÄ (m ²)
Summe	2.980 EFÄ (m ²)	Summe	2.980 KFÄ (m ²)



Abbildung 12: Auszug aus Erholungslandschaft Devin – Naturwald am Deviner See (vollständig im Anhang)

5.3.3 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

5.3.4 Baum- und Alleenschutz

Gemäß § 18 des NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldflächen gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Pappeln im Innenbereich, Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen und Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen.

Paragraph 19 NatSchAG M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz.

Im Jahr 2023 erfolgte eine Erfassung der nach § 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangebiet (vgl. ausführlich BSTF 2024a).

Im Plangebiet wurde eine Baumreihe erfasst, die aus 11 Bäumen besteht und entlang der Julius-Leber-Straße verläuft. Aufgrund der Länge von knapp über 100 Metern ist diese Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V geschützt (vgl. Abbildung 13). Sofern Eingriffe in die nach § 19 NatSchAG geschützte Baumreihe erfolgen, ist ein Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und ein Ausgleich nach Alleenerlass M-V zu erbringen.

Weitere geschützte Baumreihen (u.a. an der Lindenallee) befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht berührt.



Abbildung 13: Lage der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe (Quelle: BSTF 2024a)

Insgesamt wurden 13 Bäume erfasst, die dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen (vgl. Tabelle 9 und Abbildung 14). 10 davon sind bereits über den gesetzlichen Alleenschutz nach § 19 geschützt (s.o.). Nur die Bäume mit den Nummern (1), (14) und (15) sind gesondert als geschützte Einzelbäume zu betrachten.



Abbildung 14: Lage der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (Quelle: BSTF 2024a)

Tabelle 9: Gesamtartenliste der Bäume mit einem Stammumfang ≥ 95 cm in 130 cm Höhe (BSTF 2024a)

Baumnummer / (eigene Nummer)	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus
(01)	Spitz-Ahorn	103	§ 18
04	Spitz-Ahorn	168	§ 19 (18)
05	Spitz-Ahorn	114	§ 19 (18)
06	Spitz-Ahorn	125	§ 19 (18)
07	Spitz-Ahorn	121	§ 19 (18)
08	Spitz-Ahorn	130	§ 19 (18)
09	Spitz-Ahorn	178	§ 19 (18)
10	Spitz-Ahorn	126	§ 19 (18)
11	Spitz-Ahorn	140	§ 19 (18)
12	Spitz-Ahorn	101	§ 19 (18)
13	Spitz-Ahorn	100	§ 19 (18)
(14)	Sand-Birke	113	§ 18
(15)	Weiden-Art	129	§ 18

Sofern es bei der Umsetzung des B-Plans zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V entsprechend ihres Stammumfanges (<150 cm) in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen. Es ist je ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

5.3.5 Artenschutz

Aufgrund der Lebensraumstrukturen (Grünflächen, Gehölze, Jungwald) ist das Gebiet potentieller Lebensraum von Europäischen Brutvögeln und (eingeschränkt, da keine Altbäume vorhanden sind) von Fledermäusen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (-gruppen) ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden allerdings erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung.

Das Plangebiet entspricht den Kriterien nach § 34 BauGB und ist dementsprechend als Innenbereich einzustufen. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde dennoch ein Artenschutzfachbeitrag im Rahmen der Planaufstellung erarbeitet.

Als Grundlage wurde im Jahr 2023 eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt (vgl. Kapitel 5.3.1). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und als Hinweis in den B-Plan übernommen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen auf den Teilflächen zu folgenden Zeiten begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden:
 - nordwestliche Fläche: 01. Februar bis zum 30. November
 - nordöstliche Fläche: 01. Januar bis zum 21. September
 - südliche Fläche: 01. Februar bis zum 30. August
- Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.
- Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist fledermausverträglich zu gestalten: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume muss die Beleuchtung von oben nach unten gerichtet sein. Es sind vollabgeschirmte LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm einzusetzen.
- Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

5.4 Wald

Im nordöstlichen Teilbereich hat sich auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt., die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung zugeführt werden soll.

Für die Waldfläche wird die Umwandlung in einem Umfang von 0,4 ha beantragt. Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht.

Durch das Forstamt Schuenhagen wurde mit Schreiben vom 20.03.2024 die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG im Zuge der weiteren Entwurfsplanung in Aussicht gestellt.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist in Vorbereitung auf die Veräußerung vorzunehmen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden nach Abschluss des Verfahrens an Gewerbetreibende als Bauland veräußert.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 16.03.2023
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit 04.03.2024 – 20.03.2024
- Erste Beteiligung der Behörden 04.03.2024 – 20.03.2024
- Öffentliche Auslegung
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

9 Quellenverzeichnis

- BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2024a): Kartierbericht Brutvögel und Bäume für den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ Hansestadt Stralsund. Im Auftrag der Hansestadt Stralsund.
- BSTF – Biologische Studien Thomas Frase (2024b): Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ Hansestadt Stralsund. Im Auftrag der Hansestadt Stralsund.
- Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund. Stralsund.
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2016): Waldfunktionenkartierung. Schwerin. https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst_wfk_wms. (letzter Zugriff: 26.02.2024).
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Waldfunktionenkartierung Mecklenburg-Vorpommern, Erläuterungsband. Stand 12/2017. Malchin.
- LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 26.02.2024).
- LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Jahresbericht zur Luftgüte 2022. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow. www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb_2022.pdf
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2017): Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch. Erlass vom 13.04.2017.
- MLU M-V/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018. Schwerin.

Hansestadt Stralsund, den 19.04.2024

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

gez. Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 83 DER HANSESTADT STRALSUND "STADTEINGANG GRÜNHUFE"

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“, gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)	8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	Planzeichen ohne Normcharakter
1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	8. unterirdisch	133 100 Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
1.3. Gewerbliche Bauflächen	9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	umzuwandelnde Waldfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	9. Öffentliche Grünflächen	B 27 Geltungsbereich angrenzende rechtswirksame B-Pläne
3.5. Baugrenze (Urbanes Gebiet)	Parkanlage	vorhandene Gasleitung
3.5. Baugrenze (Gewerbegebiet)	15. Sonstige Planzeichen	vorhandene Trinkwasserleitung
Füllschema der Nutzungsschablone	15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	vorhandene Stromleitung
MU 1 Art der baulichen Nutzung GE 1 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) IV 1 Bauweise Anzahl der Vollgeschosse TH 12,00 m Traufhöhe	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Richtfunkstrecke Lüdershagen-Baltic I (50Hertz)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Nachrichtliche Übernahme	vorhandene Geländehöhen
6.2. Straßenbegrenzungslinie	nach §18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum	
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	nach §19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a und 8 BauNVO)

- 1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1, GEe 2)
Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
a) Zulässig im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten (ohne solche mit sexuellem Bezug)
c) Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug, sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen
- Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtgröße ≤ 6 m²

1.2 Urbanes Gebiet

- a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürohäuser
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtgröße von ≤ 2 m² zulässig
b) Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- im Erdgeschoss ist eine Wohnungszulassung nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Der untere Höhenbezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betroffenen Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte.
2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen bis maximal 2 Meter überschritten werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe gleich Gebäudehöhe.
2.3 Für das Urbane Gebiet im westlichen Geltungsbereich werden vier Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 16 Metern festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf um ein Staffelgeschoss überschritten werden, dass max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf (nach § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V).
3. **Bauweise**
3.1 Für das GEe 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf über 50 Meter betragen.
3.2 Für das GEe 2 und das MU wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Zufahrten

Die Zufahrten auf die jeweiligen Baugrundstücke im MU 1 und MU 2 dürfen eine Breite von 3,50 Metern nicht überschreiten.

5. Immissionsschutz

- 5.1 lärmabgewandte Gebäudegrundrisse
Grundrisse von Wohnungen im Urbanen Gebiet sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung so auszubilden, dass jede Einheit über mindestens eine lärmabgewandte Fassade verfügt. Als lärmabgewandt gelten südlich und südwestlich orientierte Fassaden.
Sofern nicht alle Wohn- Schlafräume zur lärmabgewandten "Ruhigen" Gebäudeseite orientiert werden können, ist durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sicherzustellen, dass durch diese insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei teilweisem Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während des Nachtzeitraumes zu erreichen. Kann der erforderliche Luftwechsel nicht durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sichergestellt werden, sind Schlafräume, deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit über lärmzugewandte Fassadenbereiche erfolgen muss, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angemessen

5.2 Passiver Schallschutz
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 : 2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resulierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung
R_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}
R_{w, ges} ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
L_a ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches,
K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angemessen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Der untere Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende Bauvorschriften erlassen:

1. Im Urbanen Gebiet sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° auszubilden. Im Gewerbegebiet sind daneben auch Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Attika angebracht werden. Sicht bewegend oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtprojektionen und blinkende Lichtreklame, sowie akustische Elemente sind unzulässig.
4. Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 zuwiderhandelt. Nach Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Geschützte Einzelbäume und Baumreihe

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten, nachrichtlich dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Sofern es zum Verlust von geschützten Einzelbäumen kommen, sind diese nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde nach Baumschutzkompensationserlass M-V zu ersetzen.
Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte, nachrichtlich dargestellte Baumreihe ist zu erhalten. Sofern es zum Verlust von Bäumen der Baumreihe kommt, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleinerlass M-V zu erbringen

2. Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt Vorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt in einem solchen Vorranggebiet. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist somit auf Grundlage der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungseinrichtung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden oder betrieben werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmesatzung.

IV. Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

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 sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufälligen Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

3. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

4. Besonderer Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (BSTT 2024). Als Grundlage wurden im Jahr 2023 eine Brutvogelkartierung und eine Potentialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt. Im Ergebnis sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:
- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen auf den Teilflächen zu folgenden Zeiten begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden:
• nordwestliche Fläche: 01. Februar bis zum 30. November
• nordöstliche Fläche: 01. Januar bis zum 21. September
• südliche Fläche: 01. Februar bis zum 30. August
- Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivität erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurde.
- Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist federmausvertraglich zu gestalten: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU- Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume muss die Beleuchtung von oben nach unten gerichtet sein. Es sind vollabgeschirmte LED- Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm einzusetzen.
- Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leifadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

5. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende grundsätzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 4 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

6. Waldumwandlung

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto ausgeglichen. Die nach § 18 NatSchAG geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei baubedingter Beschädigung oder Verlust sind nach Baumschutzkompensationserlass Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. Externe Kompensation

Die Kompensation für die Überplanung von in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 27 festgesetzten Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahme der „Erholungslandschaft Devín“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund: WD 3 (Dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder) bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs.

8. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft- Wärme- Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini- Blockheizkraftwerken der „Leitfaden“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund- Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

9. Zollrechtlicher Hinweis

Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 Zoll VG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

10. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

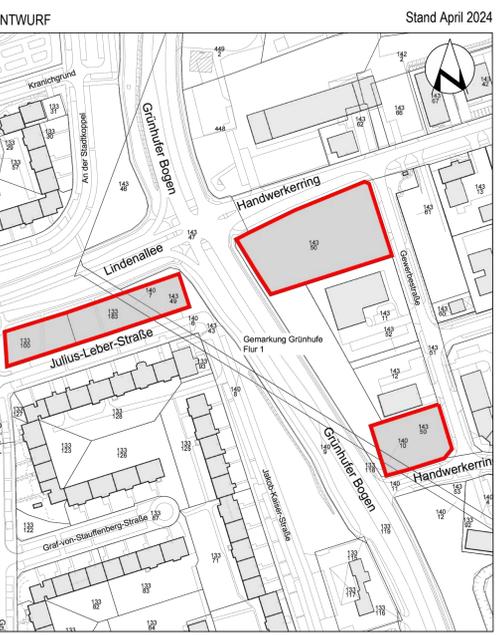
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 16.03.2023. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 3 am 08.05.2023 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 01.03.2024 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04.03.2024 bis 20.03.2024 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2024 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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. ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums werden die ausliegenden 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/Bauleitpläne> 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. Der Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 83 "Stadteingang Grünhufe"



Titel: Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	23.04.2024
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	

Sachverhalt:

Bereits seit 1997 erstellt die Hansestadt Stralsund mit eigenen Ressourcen und eigenen Mitteln einfache Mietspiegel. Der letzte wurde 2018 aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war diese Aufgabe freiwillig und wurde mit Hilfe tatkräftiger Unterstützung der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises (bis 2011 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt) aufgestellt. Die erforderlichen Daten für den Mietspiegel 2018 wurden von zwölf Vermietern aus der bereits langjährig bestehenden Arbeitsgruppe übermittelt. Diese Daten wurden den Wohnungsgrößen, den Wohnlagen und den Ausstattungskategorien und damit einem Tabellenfeld zugeordnet und in eine Datenbank übertragen. Danach wurden die Mietober- und -untergrenzen sowie der Durchschnitt nach der Vier-Sechstel-Methode errechnet. Damit werden die höheren und die niedrigen Mieten nicht berücksichtigt. Dies hatte zur Folge, dass der Mietspiegel insbesondere von beteiligten privaten Vermietern sehr kritisch gesehen wurde und von der Arbeitsgruppe nicht mehr einstimmig beschlossen wurde.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10. August 2021 wurden insbesondere die Bestimmungen der §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geändert. Nunmehr ist die Aufstellung eines Mietspiegels für Kommunen über 50.000 Einwohner eine Pflichtaufgabe. Das Land hat der Stadt hierfür Mittel i. H. v. 29 T€ für die Erarbeitung eines (einfachen) Mietspiegels bereitgestellt.

Aufgrund der Erfahrungen aus den vorangegangenen (einfachen) Mietspiegeln hatte sich die Hansestadt Stralsund jetzt das Ziel gesetzt, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen.

Lösungsvorschlag:

Auf der Basis eines Ausschreibungsverfahrens wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen im Februar 2023 mit der Erarbeitung des Mietspiegels beauftragt. Nach umfangreichen Vorbereitungen u. a. des Fragebogens für die Mieterbefragung gemeinsam mit der Arbeitsgruppe wurde Anfang Dezember 2023 die Befragung gestartet. Hierzu wurden 4.000 Fragebögen an zufällig ausgewählte Haushalte versandt. Der neue qualifizierte Mietspiegel basiert auf 1.286 Datensätzen. Er soll ab sofort den Mietspiegel von 2018 ersetzen. Eine Vergleichbarkeit der beiden Mietspiegel ist aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis nicht gegeben.

Nach der Kenntnisnahme der Arbeitsgruppe Mietspiegel sowie der Bürgerschaft soll der Mietspiegel auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht werden. Gleichzeitig wird ein Online-Mietenrechner zur Verfügung gestellt, der von jedem Interessierten kostenlos genutzt werden kann.

Alternativen:
Keine

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund nimmt den Mietspiegel 2024/2025 als Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Kenntnis und stimmt der Veröffentlichung dieses Dokumentes im Internet zu.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Gesamtkosten der Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels belaufen sich auf 42.899,50 €. Davon sind 29.000,- € durch das Land finanziert worden. Somit hat die Hansestadt Stralsund für die Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels insgesamt 13.899,50 € Eigenmittel aufbringen müssen. Die notwendigen Mittel sind im Sachkonto 65251003, Untersachkonto 61000.65501 zur Verwendung freigegeben und stehen in vollem Umfang zur Verfügung.

Termine/ Zuständigkeiten: Veröffentlichung des Mietspiegels im Internet unmittelbar nach Kenntnisnahme durch die Bürgerschaft

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage Stralsund_Mietspiegel_2024

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Qualifizierter Mietspiegel

für die Hansestadt Stralsund 2024/2025



Auftraggeber:

Hansestadt Stralsund

Amt für Planung und Bau

PF 2145

18408 Stralsund



Auftragnehmer:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Im Gewerbepark C 25

93059 Regensburg

Internet: www.ema-institut.de

ENTWURF - vertraulich

1	Vorwort des Bürgermeisters	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	8
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
4	Anwendungsbeispiel	13
5	Information und Beratung	14

ENTWURF - vertraulich

1 Vorwort des Auftraggebers

Die Hansestadt Stralsund hat bereits seit 1997 ausschließlich einfache Mietspiegel in Eigenregie mit eigenen Ressourcen erstellt. Der letzte Mietspiegel datiert von 2018.

Diese wurden zunehmend kritisch gesehen.

Daher hat die Hansestadt Stralsund mit dem vorliegenden Dokument erstmals einen qualifizierten Mietspiegel aufgestellt. Damit verbindet sich die Hoffnung, nunmehr beiden Seiten, den Vermietern und den Mietern ein verlässliches Dokument an die Seite zu stellen.

Der Dank der Hansestadt Stralsund geht dabei an das EMA-Institut für empirische Marktanalysen in Regensburg, die diesen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet haben.

ENTWURF - vertraulich

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Hansestadt Stralsund auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.286 Datensätzen, die im Zeitraum Dezember 2023 bis März 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in Stralsund schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Stralsund gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **6,46 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

Der Mietspiegel wird durch Kenntnisnahme der Bürgerschaft am 23.05.2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2025.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Stralsund gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2007	2008 - 2013	2014 - 2018	2019 - 2023
€/m ²										
30 - < 40	8,86	7,33	5,94	6,24	7,02	7,50	8,12	8,84	9,59	10,34
40 - < 45	8,23	6,97	5,83	6,08	6,72	7,12	7,63	8,22	8,83	9,45
45 - < 50	7,98	6,86	5,84	6,06	6,63	6,99	7,44	7,97	8,52	9,07
50 - < 55	7,82	6,81	5,88	6,09	6,60	6,92	7,33	7,81	8,31	8,81
55 - < 60	7,73	6,80	5,96	6,14	6,62	6,91	7,28	7,72	8,17	8,62
60 - < 70	7,66	6,85	6,10	6,26	6,68	6,94	7,27	7,65	8,05	8,46
70 - < 80	7,68	6,97	6,32	6,47	6,83	7,05	7,34	7,67	8,02	8,36
80 - < 90	7,75	7,13	6,56	6,69	7,00	7,20	7,45	7,75	8,05	8,36
90 - < 115	7,96	7,44	6,97	7,07	7,34	7,50	7,71	7,95	8,21	8,46
115 - 130	8,22	7,79	7,39	7,48	7,70	7,83	8,01	8,21	8,42	8,63
130-150	8,40	8,03	7,68	7,76	7,95	8,07	8,22	8,40	8,58	8,77

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollsanierung, durchgeführt seit 2013, gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990				
Vollsanierung der Wohnung oder des Gebäudes	9			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013, gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert • Schallschutz eingebaut • Fußböden erneuert • Fenster-/Rahmenerneuerung • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert • Grundriss verbessert • barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) 	2			

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2013				
Keinerlei Modernisierung an Wohnung oder Gebäude mit Baujahr vor 1960 durchgeführt		8		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnung ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	2			
Gehobene Sanitärausstattung: Punktsumme aus Tabelle 3 beträgt mindestens 4 Punkte	4			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (z. B. Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei ² , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	7			
Terrasse oder Dachterrasse	4			
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		4		
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	6			
Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		6		
Abstellraum innerhalb der Wohnung (mind. 1 m ²)	2			
Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein	2			
Einbruchhemmende Wohnungstür	2			
E-Lademöglichkeit für PKW/Moped	2			
Wohnung liegt im Erdgeschoss	2			
Dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)		1		
Dezentrale Warmwasserversorgung, d. h. (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		1		
weniger als 16 Mbit Internetanbindung vorhanden		1		
kein Keller- oder Dachspeicheranteil vorhanden		1		
Teppichboden, PVC-/Vinylboden oder Linoleumboden welcher seit 2013 nicht modernisiert wurde		1		
Wohnlagezonen				
Wohnlagezone 4: Süd	11			

² *Schwellen bis max. 4cm Höhe

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Wohnlagenzone 3: Altstadt, Kniepervorstadt	3			
Wohnlagenzone 2: Franken, Tribseer, Langendorfer Berg, Lüssower Berg		0		
Wohnlagenzone 1: Knieper Nord, Knieper West, Grünhüfe		12		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

Tabelle 3: Sanitärmerkmale

Merkmal	Punkt
zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden	1
zweites WC/Gäste-WC vorhanden	1
Badewanne	1
separate Einzeldusche	1
Fußbodenheizung	1
Boden ist gefliest	1
separater WC-Raum vorhanden	1
Handtuchheizkörper	1
zweites Waschbecken	1
kein Fenster im Bad	-1
keine Fliesen im Nassbereich	-1
WC im Badezimmer (gilt nur wenn die Wohnung über ein einziges WC verfügt)	-1

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	= Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	= Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	= Ergebnis E

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter <https://service.stralsund.de/>.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Stralsund im Schnitt auf \pm **20 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 5. Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

- Parkettboden, Dielenholzboden, Laminatboden, Fliesen-/Kachelboden, Linoleum-Boden
- Einfach oder Mehrfachverglasung der Fenster (auch Kasten-/Doppelfenster)
- Wohnung liegt in einem Dachgeschoss
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Wohnung ist eine Einliegerwohnung
- Klimaanlage vom Vermieter gestellt
- Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m² Grundfläche)
- Aufzug im Gebäude
- Gegen- bzw. Wechselsprechanlage

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht herangezogen werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,69 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	9	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	7	
		Terrasse	4	
		Küche ohne fest installierte Heizung		4
	Lage	Franken	0	0
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			20	4

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						6,69
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		20	–	4	=	16
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,69	x	16	: 100 =	1,07
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,69	±	1,07	=	7,76
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		7,76	x	84	=	651,84

5 Information und Beratung

Hansestadt Stralsund

Alter Markt

18439 Stralsund

Telefon: 03831 252 110

E-Mail: info@stralsund.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter <https://service.stralsund.de/>.

Impressum:

Herausgeberin:

Hansestadt Stralsund, Alter Markt, 18439 Stralsund

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Hansestadt Stralsund. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

TOP Ö 4.1



Anträge
Vorlage Nr.: AN 0025/2024
öffentlich

Titel: zum MobiHub
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung: Fraktion Bürger für Stralsund	Datum: 04.03.2024
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob der MobiHub auch auf der Schützenbastion realisierbar ist.

Begründung:

Nach langer Zeit des Vorspiels gibt es jetzt erste Vorstellungen wie der MobiHub in der Mühlenstraße aussehen könnte. Abgesehen von der optischen Gestaltung (Größe, Aussehen etc.) stellt sich die Frage ob hierdurch nicht noch mehr Verkehr in die Innenstadt gezogen wird.

Eine Alternative wäre auf jeden Fall die entstehende Parkfläche auf der Schützenbastion. Hier soll nach Aussagen der Verwaltung ein „provisorischer“ Parkplatz entstehen. Dann doch lieber gleich was ordentliches. Eine Prüfung ist es allemal wert.

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP 9.5:

Änderungsantrag zu TOP 9.5 zum MobiHub

Einreicherin Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: AN 0031/2024

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen der MobiHub auch auf der Schützenbastion bzw. der Mahnkeschen Wiese möglich ist.

Das Ergebnis soll dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Beschluss-Nr.: 2024-VII-02-1315

Datum: 14.03.2024

Im Auftrag

gez. Kuhn

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 02. Sitzung der Bürgerschaft am 14.03.2024

**Zu TOP 9.5:
zum MobiHub
Einreicherin Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: AN 0025/2024**

Herr Haack erläutert den Antrag AN 0025/2024 der Fraktion Bürger für Stralsund. Zur Thematik MobiHub wäre eine Bürgerbeteiligung wünschenswert gewesen. Der Standort auf der Fläche Parkhaus Am Meeresmuseum ist nicht unumstritten.

Die Fraktion Bürger für Stralsund begrüße die Idee eines MobiHub. Jedoch sollte der Standort geprüft werden.

Als Alternative nennt Herr Haack die Schützenbastion. Er hinterfragt, ob die derzeitige Lösung für die Schützenbastion als „Dauerprovisorium“ für die Hansestadt Stralsund angemessen sei.

Die Fraktion Bürger für Stralsund werde im Interesse des angestrebten Anliegens dem Änderungsantrag AN 0031/2024 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI zustimmen. Herr Haack wirbt um Zustimmung zum Änderungsantrag.

Herr Suhr bestätigt die städtebaulichen Bedenken zum Standort Fläche auf dem Parkhaus Am Meeresmuseum. Ebenso städtebaulich unattraktiv sei das Dauerprovisorium auf der Schützenbastion. Ihm sei durchaus bewusst, dass die Mahnkesche Wiese als Alternativstandort aufgrund der Entfernung zur Innenstadt problematisch sei. Mit einer guten öffentlichen Anbindung könnte der Standort gleichzeitig aufgewertet werden.

Für die Fraktion CDU/FDP teilt Herr Klingschat mit, dass dem Änderungsantrag zugestimmt werde. Er betont jedoch, dass seine Fraktion an dem angedachten Standort Fläche auf dem Parkhaus Am Meeresmuseum festhalte.

Herr Miseler führt für die Fraktion die LINKE./SPD aus, dass der angedachte Standort die beste Anbindung für die Altstadt gewährleiste. Gleichwohl sei eine Prüfung zu möglichen Alternativen oder Ergänzungen sinnvoll.

Der Präsident stellt den Änderungsantrag AN 0031/2024 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen der MobiHub auch auf der Schützenbastion bzw. der Mahnkeschen Wiese möglich ist.

Das Ergebnis soll dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2024-VII-02-1315

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

Stralsund, 22.03.2024

TOP Ö 4.2

Zuarbeit:

Amt: 68

An: Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Ausschuss für Sicherheit und Ordnung

Betreff:
AN 0005/2024 Beleuchtung Schill-Denkmal

Die Beleuchtung ist technisch umsetzbar. Bei Bestückung eines zum Sund führenden Weges reichen drei Mastleuchten für eine angemessene Beleuchtung aus. Die dafür anstehenden Kosten sind mit 10 – 12TEUR einzuschätzen.

gez. Faasch

mögliche neue Beleuchtung (Vorschlag)

Denkmal
Schill

bestehende Beleuchtung

Sarnowstraße

