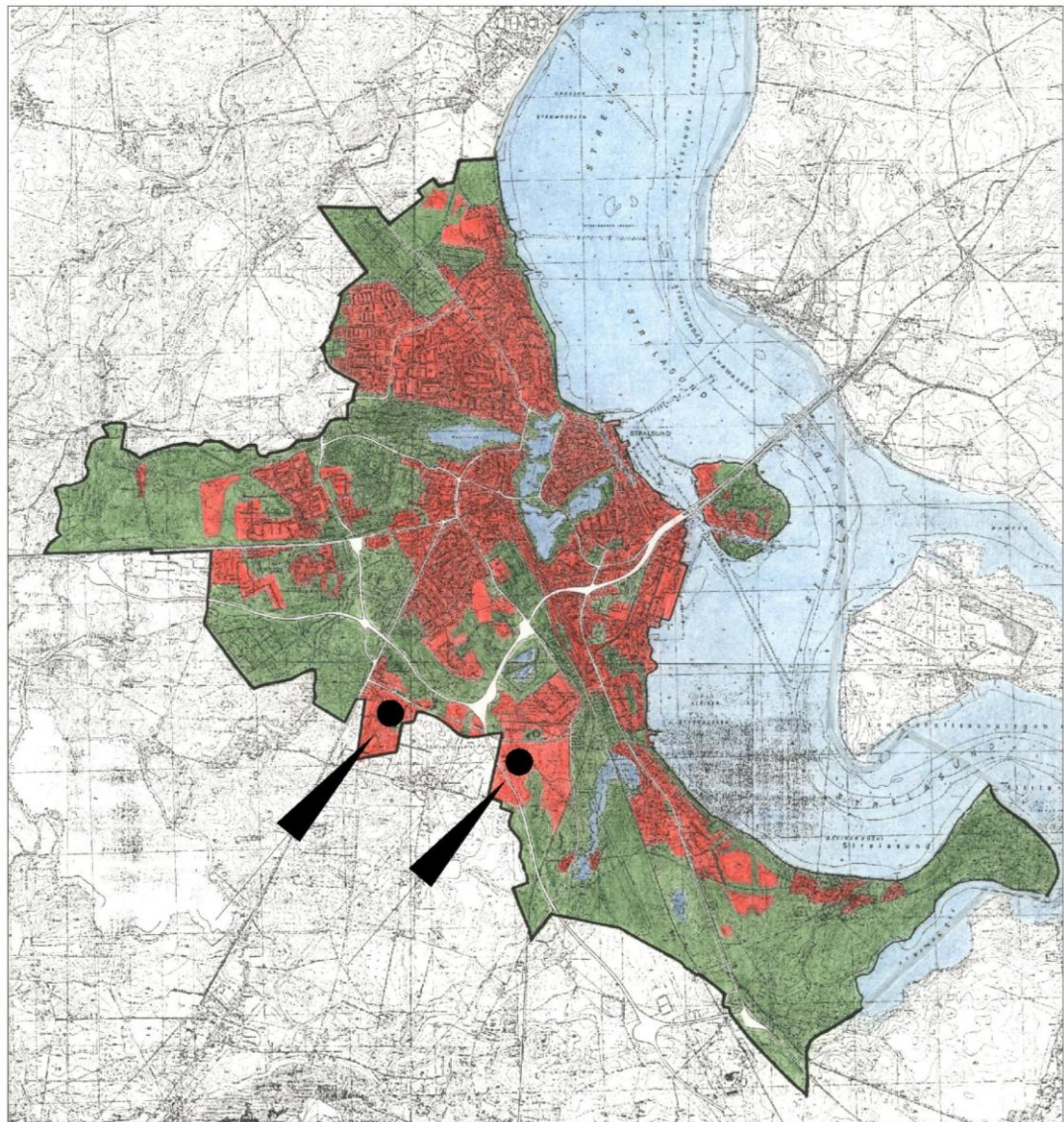


2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg
Begründung zum Entwurf, Stand März 2021



Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Verfahren	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	5
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes	6
2.4	Klimaschutz.....	6
2.5	Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.....	7
3	Städtebauliche Ausgangssituation	7
3.1	Umgebung des Plangebietes	7
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
3.4	Erschließung	8
3.5	Natur und Landschaft.....	8
3.6	Immissionen	9
3.7	Baugrund und Altlasten	9
4	Inhalt des Planes	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Immissionsschutz.....	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Städtebauliche Vergleichswerte	10
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
5.1	Zusammenfassung.....	11
5.2	Private Belange.....	11
5.3	Umweltrelevante Belange	11
6	Verfahrensablauf	15
7	Rechtsgrundlagen	15

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Zu Beginn der 1990er Jahre, als die interkommunalen Planungen für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralsund / Lüdershagen begannen, wurde im Einvernehmen mit der benachbarten Gemeinde Wendorf eine Trasse für die mögliche Errichtung eines Industrieanschlussgleises freigehalten. Die zwei betroffenen Teilflächen im Stadtgebiet sind von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund ausgenommen (Weißflächen), da ihre künftige Nutzung seinerzeit noch nicht genau zu bestimmen war bzw. einem späteren Zulassungsverfahren gem. Eisenbahnbundesgesetz vorbehalten sein sollte. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB können aus dem Flächennutzungsplan Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Im Laufe der zurückliegenden Jahre hat sich gezeigt, dass weder seitens der Gemeinde Wendorf noch seitens der Hansestadt Stralsund ein Bedarf für die Gleisanbindung gesehen wird. Sowohl die Gleisanlieger auf dem Gemeindegebiet, als auch auf hansestädtischem Gebiet, haben den Verzicht auf die Gleisanlage signalisiert. Daraufhin hat die Gemeinde Wendorf ihren rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1, der direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund grenzt, mehrfach geändert und unter anderem die Planung für das ursprünglich geplante Industrieanschlussgleis in ihrem Gemeindegebiet aufgegeben. Auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund wurde durch die Errichtung der Werkstatt für Behinderte die Trasse des seinerzeit vorgesehenen Industrieanschlussgleises ebenfalls unterbrochen. Eine Realisierung des Gleises wird deshalb als planerisches Ziel aufgegeben. Mit Aufgabe des Planungszieles ist die Hansestadt Stralsund gem. § 5 Abs. 1 BauGB dazu angehalten, die fehlende Darstellung der Flächennutzung für den Bereich der Weißflächen gemäß der tatsächlichen Entwicklungsabsicht zu ergänzen.

In der Hansestadt Stralsund besteht unverändert ein Bedarf nach größeren zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen, wegen der Erreichbarkeit des Frankenhafens (Universalhafen) insbesondere auch für die Ansiedlung von hafenaffinem Gewerbe. Daher sollen u. a. mit dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Gewerbeansiedlungen geschaffen werden.

Ziel des Ergänzungsverfahrens ist damit auch die Anpassung der bislang freigehaltenen Flächen des Flächennutzungsplans an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.7 und weiterer gewerblich orientierter Bebauungspläne.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ergänzungsbereich besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Beide Teilflächen befinden sich im Stadtgebiet Lüssower Berg und liegen in den Stadtteilen „Am Lüssower Berg“ (westliche Teilfläche – Teilgeltungsbereich 1) und „Am Umspannwerk“ (östliche Teilfläche – Teilgeltungsbereich 2).

Der Teilgeltungsbereich 1 ist ca. 1,17 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Stadtgrenze,
- im Süden durch das Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten, die Albert-Schweitzer-Straße und eine Ackerfläche,
- im Westen durch das Grundstück Richtenberger Chaussee 80 (Ceravis AG) und
- im Norden durch das Grundstück Koppelstraße 37, eine Ackerfläche, die Albert-Schweitzer-Straße und das Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist ca. 0,56 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen, Norden und Süden durch das Straßenbegleitgrün der Hufelandstraße und
- im Osten durch das Straßenbegleitgrün der Hufelandstraße und die Hufelandstraße selbst.

1.3 Verfahren

Ein Ausnehmen von Flächen und sonstigen Darstellungen durch die Gemeinde ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die darzustellenden Grundzüge werden nicht berührt, wenn der Flächennutzungsplan auch ohne die ausgenommenen Darstellungen ein tragfähiges Bodennutzungskonzept für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets als Ganzes enthält (BVerwG, U. v. 18.08.2005, 4 C 13.04, BVerwGE 124, 132 [137 f.]). Das setzt voraus, dass die ausgenommenen Flächen in den möglichen Nutzungen oder die ausgenommenen sonstigen Darstellungen nicht von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde sind. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 08.05.1998 (Az. 230a-512.111-05.000) bestätigte die höhere Verwaltungsbehörde, dass die beiden Weißflächen nicht die Grundzüge der Planung berühren. Demnach kann die Ergänzung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen (dazu auch Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 5 BauGB, Rn. 17).

Ausschlussgründe nach § 13 Abs.1 BauGB liegen nicht vor. Die Flächennutzungsplanergänzung begründet kein unmittelbares Baurecht, vielmehr ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Daher wird mit der Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Aufgrund der räumlichen Entfernung von etwa 2 km zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Erhaltungszwecke von europäischen Schutzgebieten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu berücksichtigen sind. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund etwa 1 km nördlich des Teilgeltungsbereiches 2. Auch werden mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, die bei der Anwendung des Trennungsgrundsatzes zu berücksichtigen wären.

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 Flächennutzungsplanergänzung 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 Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze für die Flächennutzungsplanergänzung relevant:

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.“

Durch die zusätzliche Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen wird der Grundsatz berücksichtigt.

Grundsatz 4.3.1 (1)

„Die Standortoffensive zur Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die spezifischen Anforderungen der Ostseehäfen Rostock, Sassnitz-Mukran, Stralsund und Wismar berücksichtigt werden.“

Die Planung ermöglicht es, die bislang nicht überplanten „Lücken“ zwischen den großflächigen, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu schließen. Durch die Nähe zum Frankenhafen ist der Bereich insbesondere auch für die Ansiedlung von hafenauffinem Gewerbe geeignet. Damit entspricht die Ergänzung dem o. g. Grundsatz.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

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.“

Die Planung trägt dazu bei, die wirtschaftliche Entwicklung des Teileroberzentrums Stralsund zu stärken.

Grundsatz 4.1 (5)

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

Durch die Ausweisung der Hansestadt Stralsund als zentraler Ort und die geplante Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird der Grundsatz berücksichtigt.

Grundsatz 4.1 (9)

„Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.“

Bei den dargestellten Bauflächen handelt es sich um einen interkommunalen Gewerbestandort gemeinsam mit der angrenzenden Gemeinde Wendorf. Dem Grundsatz wird daher gefolgt.

Ziel 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, die Mittelzentren [...] sind als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte zu entwickeln und zu erhalten.“

Durch die Ausweisung der Hansestadt Stralsund als Teiloberzentrum wird der Grundsatz beachtet. Die Ergänzungsflächen sind Teil des interkommunalen Gewerbegebietes und äußerlich bereits erschlossen.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zielen insbesondere auf die Stärkung des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald als regional und überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Diesem Ziel wird mit der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes entsprochen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die beiden Teilgeltungsbereichsflächen sind von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ausgenommen. Angrenzend an die Weißflächen sind in der Ursprungsplanung gewerbliche Bauflächen dargestellt, die vereinzelt durch Grünflächen und kleinere Wasserflächen unterbrochen werden. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan kommt der Entwicklung des Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen eine besondere Bedeutung zu. Das Gebiet wurde gemeinsam mit der Nachbargemeinde Wendorf geplant und war für den schienenseitigen Anschluss vorbereitet. Es stellt die größte zusammenhängende neue gewerbliche Baufläche im Stadtgebiet dar.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund von 1996 stellt den Lüssower Berg als Bauflächen mit vereinzelt Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung und waldartigen Gehölzstrukturen dar. Die beiden Ergänzungsflächen sind Bestandteil der größeren, zusammenhängenden Bauflächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsflächen festgestellt sind. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

2.4 Klimaschutz

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 hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bau-

leitplanverfahren aufgrund der übergeordneten Konzeption des Flächennutzungsplanes keine Maßnahme unmittelbare Anwendung finden kann.

2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich anteilig auf landwirtschaftlich genutzter Fläche. Wertgebende Böden mit einer Wertzahl > 50 gemäß dem Ziel 4.5 (2) des LEP M-V sind nicht betroffen. Angrenzend an die Weißfläche sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um große, zusammenhängende Bauflächen im Sinne der landesplanerischen Zielstellung zur Verfügung zu stellen, ist eine Inanspruchnahme von Ackerflächen zwingend erforderlich, da die großen Flächenbedarfe auch unter immissionschutzrechtlichen Aspekten nur am Stadtrand untergebracht werden können. Gleichwertige Innenentwicklungspotenziale sind in dieser Größenordnung nicht vorhanden. Die Darstellung der Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft wäre daher bereits aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bauflächendarstellungen nicht zielführend.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung der beiden Teilflächen ist geprägt durch das gewerblich genutzte Umfeld bzw. durch die bis zur Ausnutzung der gewerblichen Bauflächenpotenziale befristete landwirtschaftliche Nutzung. Nördlich der beiden Ergänzungsflächen verläuft die Koppelstraße, welche im Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Die beiden Bereiche werden durch die Stadtgrenze und die in dem Abschnitt außerhalb des Stadtgebiets verlaufende Ortsumgehung voneinander getrennt.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Teilgeltungsbereich 1:

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Nutzungen sind die Albert-Schweitzer-Straße und das Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten im Osten des Ergänzungsbereiches. Im westlichen Bereich ragt anteilig das gewerblich genutzte Grundstück Koppelstraße 37 in den Geltungsbereich hinein.

Teilgeltungsbereich 2:

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst das westliche Ende der Hufelandstraße, bevor diese vor der Ortsumgehung als Sackgasse endet. Neben der asphaltierten Fahrbahn befindet sich auch der straßenbegleitende Grünstreifen zumindest anteilig innerhalb des Ergänzungsbereiches. Der Ergänzungsbereich wird gequert durch die 220 kV-Freileitung Lubmin-Lüdershagen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung kann daher nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ der Hansestadt Stralsund, welcher sich derzeit in der Entwurfserarbeitung befindet. Die Rechtskraft ist voraussichtlich Ende des Jahres 2021 zu erwarten.

Für den Teilgeltungsbereich 2 und die daran angrenzenden Flächen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am 7.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“ gefasst. Nach dem Rückzug des Vorhabenträgers wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Damit ist das konkrete Vorhaben, das an diesem Standort umgesetzt werden soll, derzeit offen.

3.4 Erschließung

Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb des zu entwickelnden Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen. Die wesentliche Erschließung wurde bis Mitte der 1990er Jahren in Vorbereitung auf die gewerbliche Entwicklung hergestellt. Die verkehrliche Anbindung ist mit der Errichtung der Koppelstraße, der Hufelandstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, der Agnes-Blum-Straße und der Karoline-Herschel-Straße gesichert. Auch die weitere technische Erschließung ist mit der Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen und der Errichtung von Regenrückhaltebecken im Wesentlichen abgeschlossen.

3.5 Natur und Landschaft

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



Abbildung 1: Geschützte Biotope im Umfeld der Planung.

Die Ergänzungsbereiche selbst sind anthropogen verändert und dadurch vergleichsweise wenig wertgebend. Im Umfeld der Ergänzungsflächen befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Inwieweit diese zukünftig mittelbar beeinträchtigt werden, ist auf der Bebauungsebene vorhabenkonkret zu ermitteln. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 sieht den Erhalt des Feuchtbiotopes südlich des Teilgeltungsbereiches 1 und den Wegfall des Feucht-

biotops nördlich der Teilfläche vor. Mögliche Ausnahmen vom Biotopschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.

Ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist im Bebauungsplan zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3.7 erstellt wird, werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1 ein Vorkommen der Feldlerche, der Klappergrasmücke, der Mönchsgrasmücke und der Kohlmeise bekannt. Über eventuelle Maßnahmen ist im Bebauungsplan zu entscheiden.

3.6 Immissionen

Auf beide Ergänzungsbereiche wirken akustische Immissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe und überörtlich bedeutsame Straßen ein. Weitere Immissionen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die konkrete Immissionsbelastung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu bewerten.

3.7 Baugrund und Altlasten

Im Vorfeld der Erschließung des im Bereich des Stralsunder Stadtgebiets liegenden Teils des Industrie- und Gewerbegebiets Stralsund/Lüdershagen wurde im Jahr 1991 ein Baugrundgutachten erstellt, deren Ergebnisse grundsätzlich auch für die Ergänzungsflächen aussagefähig sind. Ziel der Baugrunduntersuchung war die Prüfung der Bebaubarkeit des Geländes und die Feststellung von Baugrundschwächezonen.

Der Baugrund des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes besteht größtenteils aus tragfähigem Geschiebelehm und -mergel mit stellenweise zwischengelagerten Sandschichten und -adern. Letztere sind, lokal unterschiedlich, zeitweise wasserführend. Decksande treten über dem Geschiebemergel nur untergeordnet auf. Dieser tragfähige Baugrund wird jedoch örtlich durch Senken und Sölle beeinträchtigt, in denen bis zu 5 m mächtige Torfe und Mud- den festgestellt wurden. Diese organogenen Schichten sind extrem gering belastbar und sollten möglichst nicht bebaut werden. In den Senken ist ein hoher Grundwasserstand festzustellen, teilweise tritt Oberflächenwasser auf. Außerhalb der Senken ist das Schichtenwasser der Sandadern des Geschiebemergels für den Wasserstand bestimmend. Es ist erforderlich, durch bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen die vorliegende, flächenbezogene Untersuchung im Projektstadium der geplanten Einzelbauwerke zu ergänzen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Ergänzungsbereich keine Altlasten.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Beide Flächen sollen erstmalig mit Darstellungen der Art der baulichen Nutzung in den wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund aufgenommen werden. Den angrenzenden Flächendarstellungen folgend, sollen die Teilbereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Flächen nehmen am gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen teil, das gemeinsam von der Hansestadt Stralsund und den Gemeinden Wendorf und Lüssow geplant, erschlossen und in Teilen bereits realisiert wurde. Mit der Darstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Gewerbe- und/oder Industriegebieten auf der Bebauungsplanebene geschaffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Art der baulichen Nutzung dann weiter qualifiziert.

Eine anderweitige Darstellung ist aufgrund der angrenzenden Flächennutzungen und der Darstellungssystematik des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht zielführend. Bei der jeweils anteilig einbezogenen Hufelandstraße und der Albert-Schweitzer-Straße handelt es sich um keine örtlich oder überörtlich bedeutsamen Verkehrswege, die im Flächennutzungsplan als solche darzustellen wären. Die potenzielle Festsetzung von Puffer-, Verkehrs- oder Ausgleichsgrün kann im Bebauungsplan konkretisiert werden und rechtfertigt keine andere Flächendarstellung.

4.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht davon auszugehen, dass die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird. Daher sind keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen (bspw. Wohngebäude in der weiteren Umgebung) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes die Erforderlichkeit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten zu prüfen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 enthält eine entsprechende Festsetzung.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das bereits hergestellte öffentliche Straßennetz gesichert. Alle zur Versorgung des geplanten Gewerbegebiets erforderlichen Medien sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die technische Versorgung der Grundstücke im Ergänzungsbereich ist damit grundsätzlich durch Anschluss an das vor Ort vorhandene Netz möglich.

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Teilgeltungsbereich 1	1,17 ha
Teilgeltungsbereich 2	0,56 ha
<hr/>	
Größe des Ergänzungsbereiches insg.	1,73 ha
Summe der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen	1,73 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Die Planung trägt dazu bei, den Wirtschaftsstandort Stralsund und damit das Teilerzentrum der Planungsregion in seinen zentralörtlichen Funktionen zu stärken. Demzufolge ist den Belangen der Wirtschaft ein besonderes Gewicht beizumessen. Dieses erfordert die Bereitstellung auch großer zusammenhängenden Flächenpotenziale für Wirtschaftsansiedlungen, die im Stadtgebiet an keinem anderen Standort vorhanden sind.

Anderweitige Flächendarstellungen sind aufgrund der im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht zielführend.

5.2 Private Belange

Die in der weiteren Entfernung zu den Ergänzungsflächen gelegene Wohnbebauung ist als schutzbedürftige Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Darstellung der Weißflächen als Gewerbliche Bauflächen erzeugt diesbezüglich keine neue oder erstmalige Betroffenheit. Deshalb muss auf der Ebene des Bebauungsplanes eine vorhabensspezifische immissionsschutzrechtliche Bewertung erfolgen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 sind außerdem die Belange des Landwirtes als Flächenpächter zu berücksichtigen. Da mit der Flächennutzungsplanergänzung jedoch kein direkter Flächenentzug verbunden ist und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, überwiegt hier die überregionale wirtschaftliche Bedeutung des Gewerbestandes gemäß der landesplanerischen Zielstellung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft.

5.3 Umweltrelevante Belange

Die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für die beiden Teilflächen nicht zu erkennen. Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die etwaigen mittelbaren Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ausgeglichen. Im nachgelagerten Bauleitplanverfahren erfolgt ebenfalls die artenschutzrechtliche Untersuchung. Im Bebauungsplan können außerdem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabensspezifisch festgesetzt werden. Dies beinhaltet auch mögliche Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Fläche	Die Flächen im Teilgeltungsbereich 1 werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich, teilweise aber bereits ge-	-

	<p>werblich genutzt. Die Fläche im Teilgeltungsbereich 2 ist mit der Hufelandstraße bereits weitgehend als Verkehrsfläche versiegelt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Bauflächenausweisung, mit der nur Weißflächen innerhalb bereits bestätigter Bauflächen aufgefüllt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	
Boden	<p>Die Planung umfasst vorbeeinträchtigte und durch Bodenveränderung geprägte Flächen. Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte) sind nicht betroffen. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.</p>	-
Wasser	<p><u>Grundwasser</u> Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lüssow.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u> Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung sind im Ergänzungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung wird im Bebauungsplan geklärt. Für den Teilbereich 2 und baulich genutzten Flächen im Teilgeltungsbereich 1 ist aufgrund der bestehenden Nutzung von keiner wesentlichen Veränderung auszugehen. Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abzusehen.</p>	-
Klima / Luft	<p>Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) sind nicht betroffen. Das Klima im Stadtgebiet unterliegt aufgrund der Nähe zum Strelasund und zur Ostsee einem dominierenden maritimen Einfluss.</p> <p>Es sind keine erheblichen Emissionen und keine damit einhergehenden</p>	-

	Veränderungen des Klimas absehbar. Eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben	
Anpassung an den Klimawandel	Projektbezogene Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar, auch keine mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter (z. B. Lagerung von Giftstoffen, Überschwemmung, ...). Klimawandelinduzierte Risiken wie Hochwasser werden durch die Planung nicht befördert. Die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden werden nicht durch extreme Strahlungssituationen oder Hitzestress beeinträchtigt.	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehenden baulichen Nutzungen geprägt. Auch beim Teilgeltungsbereich 2 handelt es sich mit der Hufelandstraße um keinen ungestörten Naturraum. Die Flächen weisen im Landschaftsraum keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion bzw. als Habitat wertgebender Arten auf. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Es werden keine Trennwirkungen im Biotopverbund verursacht. Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Arten erfolgt im Bebauungsverfahren.	-
Landschaft	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaftselemente oder Landschaftsteile sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Ergänzungsflächen befinden sich in einem stark gewerblich geprägten Umfeld, das Landschaftsbild wird durch die Einbeziehung der Fläche in die umliegende gewerbliche Baufläche nicht erheblich verändert bzw. beeinträchtigt. Sichtbeziehungen wertgebender baulicher Ensembles oder Landschaftsparke sind nicht betroffen.	-
Kultur- und Sachgüter	In den Ergänzungsbereichen sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.	-
Abfallerzeugung	Das Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe ist derzeit nicht absehbar. Der während der Bau- und	-

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg
 Begründung Entwurf, Stand März 2021

	der Betriebsphase anfallende Abfall wird fachgerecht entsorgt.	
Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch die bestehenden bzw. vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld ist bereits eine Emissionsvorbelastung zu erwarten. Die Einhaltung der Grenzwerte nach der TA-Lärm ist auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die potenzielle Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln.</p>	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	<p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist keine Betroffenheit aufgrund der verwendeten Stoffe und Technologien, keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen zu erwarten.</p> <p>Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund etwa 1 km nördlich des Teilgeltungsbereiches 2. Da mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant werden, ist unabhängig von der räumlichen Entfernung derzeit von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p>	-
Risiken für die menschliche Gesundheit	Eine Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit ist durch die Zuordnung der beiden Weißflächen zu den umliegenden gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Ergänzung nicht abzusehen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. festzulegen.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen		Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

6 Verfahrensablauf

- Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vor. 20.05.2021
- Öffentliche Auslegung Vor. 3. Quartal 21
- 2. Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange Vor. 3. Quartal 21
- Feststellungsbeschluss, Genehmigung Vor. 4. Quartal 21

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hansestadt Stralsund, den.....

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin