TOP Ö 12.3

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0003/2022
öffentlich

Titel: 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	07.01.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	31.01.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	24.02.2022	
Bürgerschaft	10.03.2022	

Sachverhalt:
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 davon betroffenen Teilflächen im Stadtgebiet wurden deshalb 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. Dies ist hier der Fall.

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 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. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses erfordert die Ergänzung der Darstellungen auf den bisherigen Weißflächen.

Nach der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe im Juni/Juli 2021 und der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die eingegangenen Stellungnahmen nun abgewogen und der erarbeitete Planentwurf durch Beschluss der Bürgerschaft festgestellt werden.

Lösungsvorschlag:
Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sollen gemäß dem Vorschlag in Anlage 3 abgewogen werden. Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zu dem Planentwurf abgegeben. Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planunterlagen, es wurden überwiegend ergänzende Hinweise und Aussagen in die Begründung übernommen.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Begründung (Anlagen 1 und 2) die Feststellung zu beschließen. Die festgestellten Planfassungen sind dem Landkreis Vorpommern-Rügen als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Gemäß § 6 Abs. 4 BauGB hat der Landkreis über die Genehmigung innerhalb von drei Monaten zu entscheiden.

Alternativen:
§ 5 BauGB verpflichtet die Gemeinde, ihren Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Daher bestehen zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes keine Alternativen. Anderweitige Flächendarstellungen sind aufgrund der geringen Flächengrößen und der angrenzenden gewerblichen Bauflächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht zielführend.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die während der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen und Hinweise zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg (Anlage 1 und 2) werden entsprechend Anlage 3 abgewogen.

2. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund (Anlage 1) mit Begründung (Anlage 2) für die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg in der vorliegenden Fassung vom Januar 2022 werden festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg mit Begründung (Anlage 1 und 2) dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

4. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

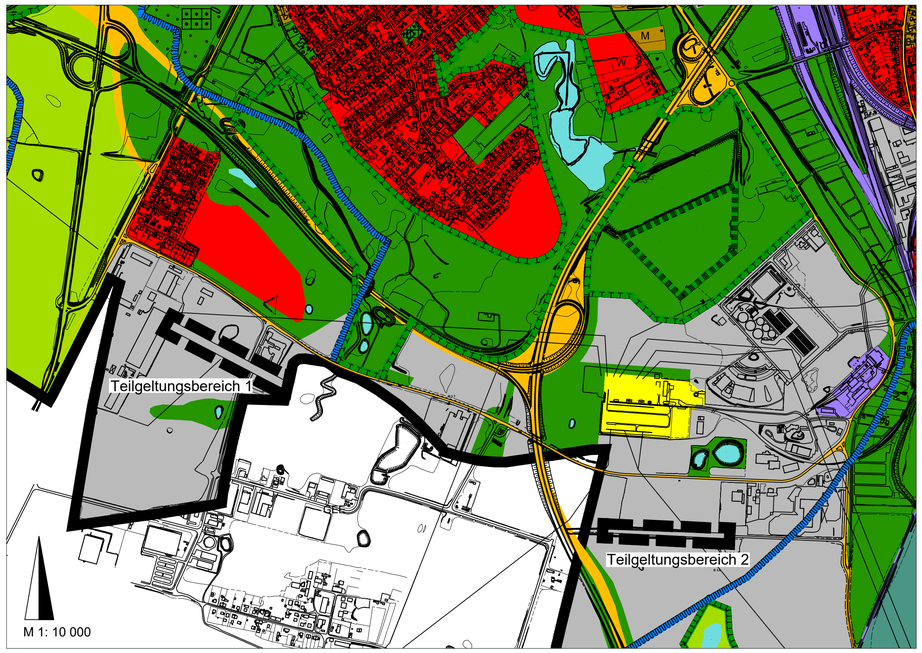
Finanzierung:
Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:
Termin: Einreichen der Planunterlagen zur Genehmigung innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Bürgerschaftsbeschlusses
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_ 2 Erg. FNP Plan
Anlage 2_ Begründung 2. Erg. FNP
Anlage 3_ Abwägung Stellungnahmen 2. Ergänzung FNP

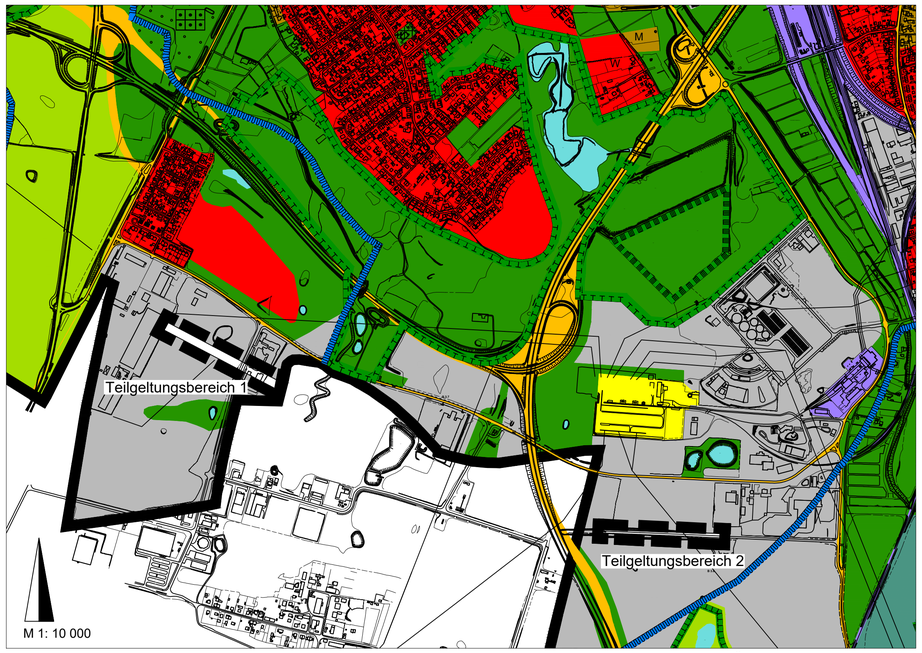
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND UM DIE WEISSFLÄCHEN IM STADTGEBIET LÜSSOWER BERG



Neu

2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Alt

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND, RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG
GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 4. MAI 2017 (BGBl. I S. 1057)

G — GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (§ 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 2. ERGÄNZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Die 2. Ergänzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 20.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 8 am 13.06.2021 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 14.06.2021 beteiligt worden.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 20.05.2021 den Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 23.06.2021 bis 28.07.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 8 vom 13.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. 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.

7. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde am …… durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund festgestellt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist aus die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

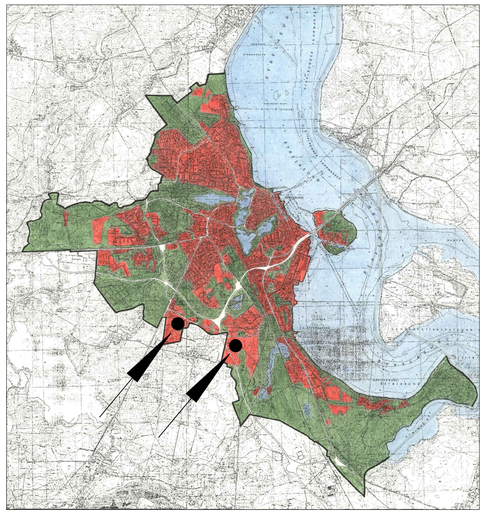
Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... rechtswirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg

Stand Januar 2022



Historische Altstädte Stralsund und Wismar

Hansestadt Stralsund

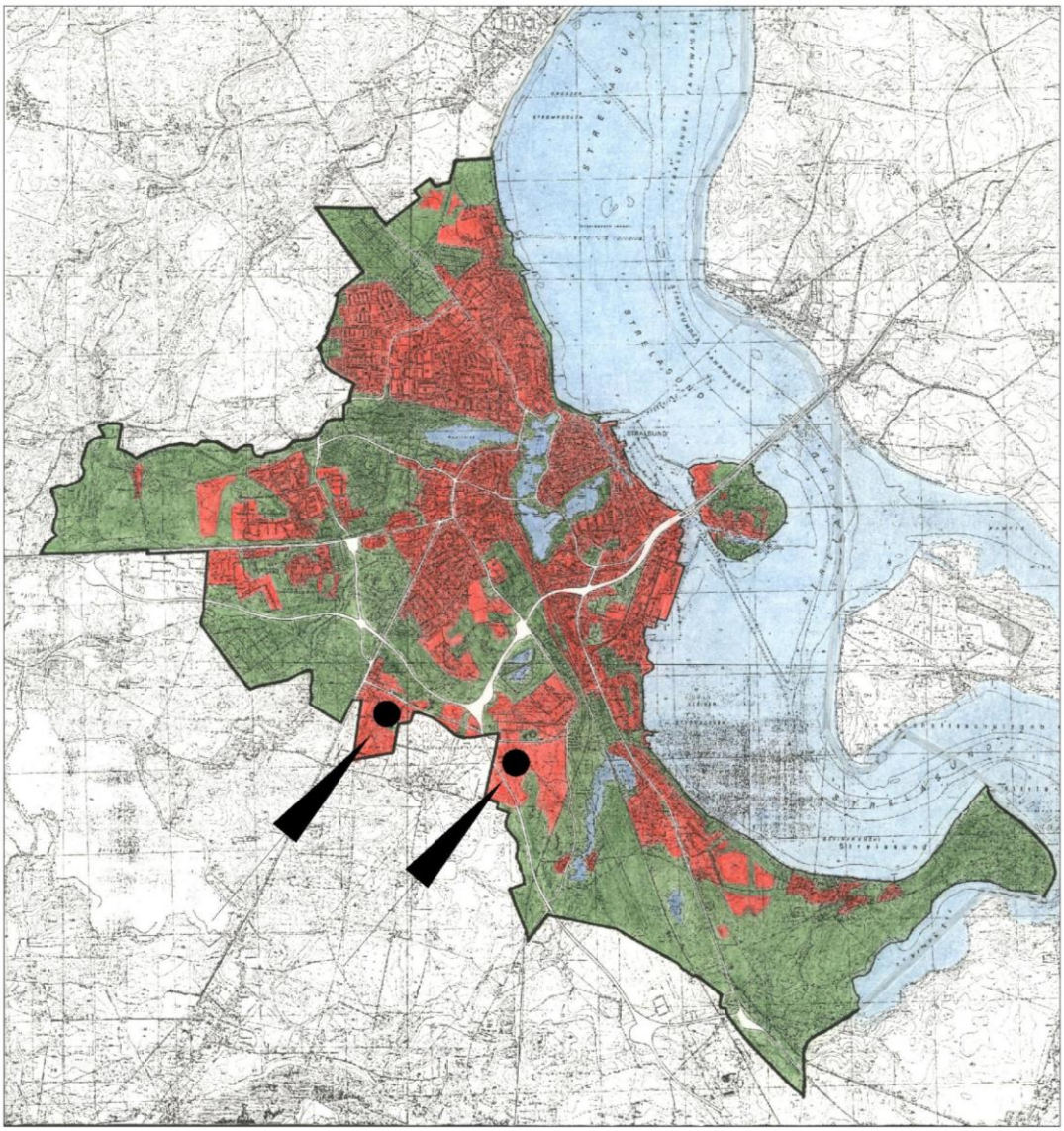
TOP Ö 12.3

TOP Ö 12.3

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg

Begründung, Stand Januar 2022



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

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 ... 11
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 11
5.1 Zusammenfassung ... 11
5.2 Private Belange ... 11
5.3 Umweltrelevante Belange ... 12
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 hafenaffinem 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 Teiloberzentrums 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 vereinzelten 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 CO_2-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 immissionsschutzrechtlichen 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. Die aufkommenden Gehölze sind teilweise als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V einzustufen. 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-Bluhm-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.

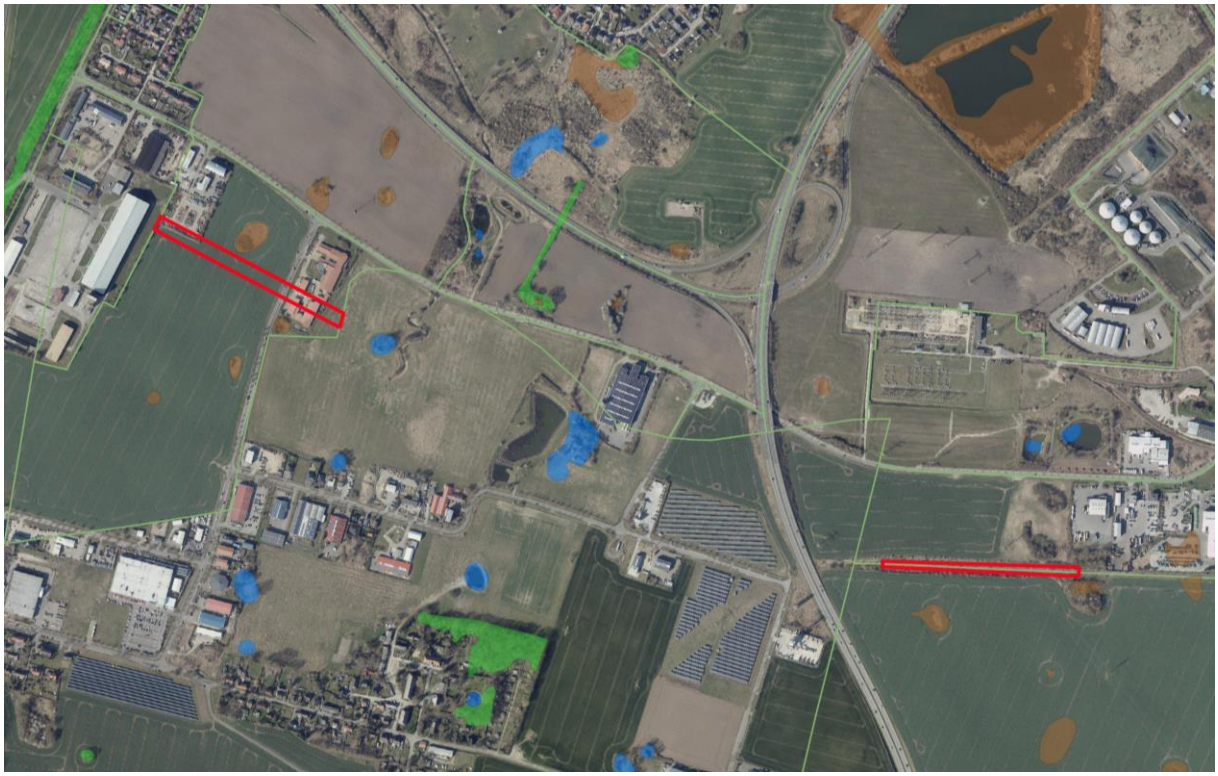


Abbildung 1: Geschützte Biotope im Umfeld der Planung.

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 Bebauungsplanebene 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. Im Ergänzungsbereich befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In den angrenzenden Gewerbegebieten befinden sich genehmigungsbedürftige Anlagen, die in nachgelagerten Verfahren als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. 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 Gewebegebiets 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 Mudden 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 Hinweise

4.4.1 220 kV-Freileitung

Den Teilgeltungsbereich 2 quert die 220 kV-Leitung Lubmin-Lüdershagen. Diese ist in der Plangrundlage enthalten. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten. Der Leitungsverlauf und die einzuhaltenden Abstände sind auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung konkret zu bestimmen und flächenscharf zu kennzeichnen. Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der Hochspannungsfreileitung geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzureichen.

4.4.2 Richtfunkstrecke Siedenbrünzow – Lüdershagen

Im Teilgeltungsbereich 2 verläuft die Richtfunkstrecke Siedenbrünzow – Lüdershagen der 50Hertz Transmission GmbH. Um die Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse zu beachten. Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Schutzbereich der Richtfunkstrecke geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzureichen.

4.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Teilgeltungsbereich 1	1,17 ha
Teilgeltungsbereich 2	0,56 ha
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 Teiloberzentrum 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 vorhabenspezifische 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 Gewerbestandortes 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 vorhabenspezifisch 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 gewerblich 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.	-
Boden	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.	-
Wasser	<u>Grundwasser</u> Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lüssow. <u>Oberflächenwasser</u> Oberflächengewässer mit besonderer	-

	Bedeutung sind im Ergänzungsbereich nicht vorhanden. 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.	
Klima / Luft	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. Es sind keine erheblichen Emissionen und keine damit einhergehenden 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 Bebauungsplanverfahren.	
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. Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“.	-
Abfallerzeugung	Das Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe ist derzeit nicht absehbar. Der während der Bau- und der Betriebsphase anfallende Abfall wird fachgerecht entsorgt.	-
Umweltverschmutzung und Belästigungen	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. Die potenzielle Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln.	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	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. 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.	
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 vom 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 20.05.2021
- Öffentliche Auslegung 23.06. – 28.07.2021
- Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 15.06. – 28.07.2021
- Feststellungsbeschluss, Genehmigung Vor. 1. HJ 2022

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 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).

Hansestadt Stralsund, den ……

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** Schreiben vom: 15.07.2021 vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Ihr Vorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In dem an die ehemaligen Weißflächen angrenzenden Gewerbegebieten befinden sich genehmigungsbedürftige Anlagen. Diese sind bei der weiteren Planung als Vorbelastung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Anlagen sind durch die Planung nicht zu erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird im Abschnitt 3.6 um den Hinweis ergänzt.
	Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	**Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V** Schreiben vom: 16.06.2021 Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 14.06.2021 keine Stellungnahme ab.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
3	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Schreiben vom: 17.06.2021 Durch die oben genannte und in den	

	Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	**Eisenbahn-Bundesamt** Schreiben vom: 05.07.2021 Ihr Schreiben ist am 15.06.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das im Betreff bezeichnete Änderungsgebiet liegt in ausreichender Entfernung zu den Eisenbahnstrecken 6321 Stralsund - Sassnitz und 6088 Berlin Gesundbrunnen - Neubrandenburg - Stralsund, zweier Strecken der DB Netz AG (EdB). Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind erkennbar nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	**Straßenbauamt Stralsund** Schreiben vom: 16.07.2021 Die Belange des Straßenbauamtes werden durch die Flächennutzungsplanergänzung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	**Bergamt Stralsund** Schreiben vom: 23.06.2021 die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme […] befindet sich innerhalb der Bergbauberechti-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen im Abschnitt 5.3 der Begründung – Punkt Kultur- und Sach-

	gung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, 8 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.	güter – werden um die genannte Bergbauberechtigung ergänzt.
	Im Bereich des Vorhabens verlaufen die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen (FGL) 92 und 92.05. Für Ihre weitere Planung bzw. notwendiger Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig. Die Vorhabenträgerin ONTRAS Gastransport GmbH wird Ihnen Auskunft zur genauen Lage der Ferngasleitungen geben.	Die ONTRAS Gastransport GmbH wurde im Verfahren beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 17.06.2021 ist die ONTRAS Gastransport GmbH nicht betroffen.
	Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	**Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald** Schreiben vom: 18.06.2021 Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im	Ein Vorkommen von Landesflächen im Ergänzungsbereich ist nicht bekannt, daher erfolgte keine weitere Beteiligung.

	Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.	
	Auf eine weitere Beteiligung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald im Planungsverfahren wird verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine weitere Beteiligung ist nicht vorgesehen.
14	**Hauptzollamt Stralsund** Schreiben vom: 21.06.2021 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	2 Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch das Betretungsrecht nicht berührt. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den Nutzern betroffener Grundstücke zu berücksichtigen.
15	**Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen** Schreiben vom: 21.06.2021 zu o.g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen, für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. | S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

	geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: O.g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht unter Beachtung nachfolgender Begründung zugestimmt.	
	Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Teilgeltungsbereich 1 des F-Planes noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 LWaldG von 30 m, Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden hier daher nachderzeitiger Lesart nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Ob sich im Teilgeltungsbereich 2 Wald im Sinne des Gesetzes befindet, ist auf Grund der Kleinflächigkeit und der Darstellung im F-Plan nicht exakt zu bestimmen. Das Straßenbegleitgrün der Hufelandstraße im Osten des Teilgeltungsbereiches 2 gilt zumindest als Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Eine Karte mit den 2016 festgestellten Waldflächen füge ich diesem Schreiben bei. Es befindet sich in jedem Fall also in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes Wald. Da die F-Planergänzung jedoch eine Straße erfasst und hierdurch kein Baufeld geschaffen wird, sind forstrechtliche Belange durch die 2. Ergänzung des F-Planes nicht direkt betroffen. Außerdem erreichen die betroffenen Waldflächen jeweils die Größe der im Flächennutzungsplan selbstständig darzustellenden Flächennutzungen von 1 ha nicht.	Die Waldflächen befinden sich überwiegend außerhalb des Ergänzungsbereiches. Die möglicherweise in den Ergänzungsbereich hineinragenden Flächen haben jeweils eine Größe von weniger als 1 ha und unterschreiten damit die Größe der im Flächennutzungsplan selbstständig darzustellenden Flächennutzungen. Eine Darstellung als Wald ist daher aufgrund der nichtparzellenscharfen Konzeption des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan maßstabsbedingt (M 1:10.000) nicht möglich.
	Konkrete forstrechtliche Belange sind in einem eventuellen B-Planverfahren oder sonstigen Vorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere erfolgt eine Überprüfung der Waldgrenzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Berücksichtigung der konkreten forstrechtlichen Belange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
	Anlage: - Lageplan Waldflächen vom 26.09.2016	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
16	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom: 30.06.2021 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	rechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die 2. Ergänzung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken.	
	Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind für das nachgelagerte Plan-/Zulassungsverfahren bzw. die konkrete Bauausführung/Erschließung relevant. Die Hinweise stehen damit der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.
17	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH** 2 Schreiben vom: 13.07.2021 <u>Teilgeltungsbereich 1 + Teilgeltungsbereich 2</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	**50Hertz Transmission GmbH** Schreiben vom: 30.06.2021 Im Planungsgebiet (Teilbereich 2) befinden sich unsere • 220-kV-Leitung Lubmin - Lüdershagen 313/314 von Mast-Nr. 182 - 183, • Richtfunkstrecke Siedenbrünzow - Lüdershagen.	Die Hinweise werden im Punkt 4.4 der Begründung aufgenommen.
	Der Leitungsverlauf unserer 220-kV-Freileitung ist in den eingereichten Unterlagen enthalten. Wir bitten da-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach

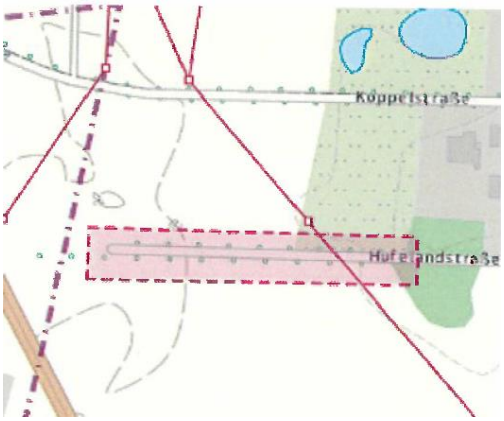
	rum den Leitungsverlauf, die Leitungsbezeichnung und den Leitungsbetreiber (50Hertz) nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen. Hierfür können digitale Daten unter geodatenbereitstellung@50hertz.com abgefordert werden. Bitte geben Sie dazu unsere Registriernummer (2018-003224-08-TG), das gewünschte Dateiformat (GeoPackage, Shapefile, DXF, KML oder PDF) und Koordinatenreferenzsystem an.	anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Diese Voraussetzungen treffen für die Hochspanungsfreileitung jedoch nicht zu, so dass eine nachrichtliche Übernahme nicht erfolgt. Der in der Planzeichnung enthaltene Leitungsverlauf ist Bestandteil der Stadtgrundkarte. Sie ist für den Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplanes ausreichend, da dieser keine grundstücksscharfen Darstellungen enthält. Die flächenscharfe Kennzeichnung des Leitungsverlaufes erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
	<u>Allgemein zur Hochspannungsfreileitung:</u> Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten und im Plan zu kennzeichnen.	Auf den 50 m Freileitungsbereich wird in der Begründung hingewiesen, die Kennzeichnung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (s.o.).
	Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 19,37 m beidseitig der Trassenachse. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise sind relevant für die Ebene des Bebauungsplanes bzw. die Bauausführung und stehen der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.
	Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise sind relevant für die Ebene des Bebauungsplanes und stehen der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.
	<u>Zum Richtfunk</u> Das Planungsgebiet wird von unseren Richtfunkverbindung Siedenbrünzow - Lüdershagen überquert. Deren Verlauf wurde in die eingereichten Unterlagen eingetragen. Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse zu beachten.	Auf die Richtfunkstrecke und deren Schutzbereich wird im Abschnitt 4.4.2 der Begründung hingewiesen.
	Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Hochspan-	Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

	nungsfreileitung und im Schutzbereich unserer Richtfunkstrecke geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Nord, Güstrow einzureichen.	
	Wir bitten vorgenannte Sachverhalte in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.	Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.
	Gegen die Ausweisung der Weißflächen als Gewerbeflächen haben wir unter der Bedingung der Einhaltung unserer vorgenannten Vorgaben keine Einwände. Gegebenenfalls weitere Restriktionen werden wir in nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) prüfen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Planungsverfahren.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.
19	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** Schreiben vom: 15.06.2021 In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Die Stellungnahme und die Anlage werden zur Kenntnis genommen.
	Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde im Verfahren beteiligt.
	Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte	Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.
24	**Amt Miltzow für die Gemeinde Sundhagen** Schreiben vom: 12.07.2021 Die Gemeinde Sundhagen hat zum oben genannten Vorhaben keine Belange vorzutragen. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27	**Gemeinde Kramerhof** Schreiben vom: 22.07.2021 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat zur Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund keine Anregungen vorzubringen. Der Beschluss ist registriert unter der Beschlussnummer: 045-05-21 vom 13.07.2021.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28	**Hansestadt Greifswald** Schreiben vom: 16.07.2021 mit der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu Planänderungen im Stadtgebiet Lüssower Berg sollen zwei bislang von den Darstellungen des FNP ausgenommene Teilflächen ("Weißflächen") nunmehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Für die ursprünglich vorgesehene mögliche Errichtung eines Industrieanschlussgleises wird kein Bedarf mehr gesehen. Um dem unverändert hohen Bedarf nach größeren zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen gerecht werden zu können, sollen diese Teilflächen (1 und 1,17 ha) folgerichtig ebenso als gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt werden.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
	Belange der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden dadurch nicht negativ berührt. Den vorliegenden Planunterlagen können wir demnach zustimmen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
31	**SWS Energie GmbH** Schreiben vom: 15.06.2021 vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum o. g. Sachbetreff. Mit unserem Schreiben übergeben wir Ihnen die Stellungnahme des Fachbereiches Wärme, sowie im Auftrag der SWS Netze GmbH die Auskünfte für die Strom- und Gasnetze, aus denen Sie die jeweiligen Ansprechpartner für Rückfragen entnehmen können. Bitte beachten Sie, dass auch im Stadtgebiet Stralsund E.DIS Leitungen vorhanden sein können. Bestandsauskünfte für die Sparten Wasser bzw. Abwasser sind über die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die E.DIS und die REWA wurden im Verfahren beteiligt.

	REWA – Regionale Wasser- und Abwasser GmbH, Bauhofstraße 5, 18439 Stralsund, zu beantragen. Um auch zukünftig ein schnelles Abarbeiten Ihrer Standort- und Trassengenehmigung zu gewährleisten, bitten wir Sie, die Unterlagen per E-Mail an bestandsauskunft@stadtwerkestralsund.de oder per Post 2-fach (1x Sparte Strom, 1x Sparte Gas/Fernwärme) bei der SWS Energie GmbH einzureichen.	
	Anlage 1: Stellungnahme FB Strom Anlage 2: Stellungnahme FB Gas Anlage 3: Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen	Die Anlagen 1 und 2 werden nachfolgend abgewogen, die Anlage 3 wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Anlage 1: Stellungnahme FB Strom:</u> Anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen Herr Nehls, den Sie unter der Rufnummer 03831-241 5330 erreichen können, gern zur Verfügung. Ihr Vorgang wurde unter der Nr. 213/2021 (1-2) registriert. Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage). Anlage: 2 Auszüge NS-/MS-Kabel als PDF 1 Auszug FM-Kabel als PDF	Die Stellungnahme und die Anlagen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen den geplanten Flächendarstellungen nicht entgegen.
	<u>Anlage 2: Stellungnahme FB Gas/Fernwärme</u> Anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk. Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen / Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in	Die Stellungnahme und die Anlagen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen den geplanten Flächendarstellungen nicht entgegen.

	der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung / Bepflanzung unserer Anlagen kommt.) Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich. Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Lemke, Tel. 03831-241 5360, gern zur Verfügung. Ihr Vorgang wurde unter der Nr. 213/2021 (1-2) registriert. Anlage: 2 Auszüge ND-/MD-Leitungen als PDF	
32	**GDMcom GmbH** Schreiben vom: 17.06.2021 bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: **Anlagenbetreiber** / **Hauptsitz** / **Betroffenheit** / **Anhang** Erdgasspeicher Peissen GmbH — Halle — nicht betroffen — Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1] — Schwalg b. Nürnberg — nicht betroffen — Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH [2] — Leipzig — nicht betroffen — Auskunft Allgemein VNG Gasspeicher GmbH [2] — Leipzig — nicht betroffen — Auskunft Allgemein Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden weitere Auskünfte im Planverfahren eingeholt.
	Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält. 	Die Abgrenzung entspricht in etwa dem Ergänzungsbereich. Eventuelle Unschärfen sind maßstabsbedingt.

		
	Anhang – Auskunft Allgemein zum Betreff: 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg - Beteiligung zum Entwurf Reg.-Nr.: 05082/21 PE-Nr.: 05082/21 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für	Eine Änderung des Geltungsbereiches und konkrete Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Es wurden weitere Versorgungsträger im Verfahren beteiligt.

	die Auskunft nicht zuständig ist.	
	Anlagen: - Leitungsbestand	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
33	**SWS Telnet GmbH** Schreiben vom: 25.06.2021 Im Bereich der Baumaßnahme „Stralsund, Flächennutzungsplan Stadtgebiet Lüssower Berg Teilgeltungsbereiche 1“ befindet sich ein PE-HD 50 x 4,6 DN40 Kabelschutzrohr der SWS Telnet GmbH gegenüber dem Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten. Den genau bezeichneten Abschnitt entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan. Das Kabelschutzrohr hat eine Tiefenlage von ca. 0,60 m - 0,90 m. Es kann zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch örtliche Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau, Querungen aller Art, etc. kommen. Eine Überbauung, Änderung in Lage und Tiefe wird nicht zugestimmt. Das Kabelschutzrohr soll mit LWL-Kabeln belegt werden und darf nicht beschädigt werden. Durch das vorhanden sein des Kabelschutzrohres ist es für die SWS Telnet GmbH möglich den geplanten Teilgeltungsbereich 1 Telekommunikationstechnisch zu erschließen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, das Kabelschutzrohr steht der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen. Es ist ggf. im Rahmen der Bauausführung bzw. der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
	Im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich keine Anlagen der SWS Telnet GmbH. Eine Erweiterung des Netzes der SWS Telnet GmbH auf den Teilgeltungsbereich 2 und ein Anschluss an das Netz der SWS Telnet GmbH ist in Abstimmung mit dem Erschließungsträger möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Anlagen: 1 x Auszug aus Lageplan „Flächennutzungsplan Stadtgebiet Lüssower Berg Teilgeltungsbereich 1" Blatt 001 1 x Auszug aus Lageplan „Flächennutzungsplan Stadtgebiet Lüssower Berg Teilgeltungsbereich 2"Blatt 002	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

40	**Wasser- und Bodenverband Barthe/Küste** Schreiben vom: 23.06.2021 Im Bereich der beiden Teilflächen befinden sich derzeit keine Gewässer 2. Ordnung, die durch die Planung betroffen seien könnten. Belange unseres Verbandes werden somit nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
52	**Landkreis Vorpommern-Rügen** Schreiben vom: 27.07.2021 <u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Mit dem vorliegenden Verfahren sollen zwei Weißflächen des wirksamen Flächennutzungsplans im Stadtgebiet Lüssower Berg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ergänzt werden. Die beiden insgesamt rund 2 ha großen Flächen sollen als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus den Verfahrensvermerken ist ersichtlich, dass eine Ausfertigung der Flächennutzungsplanergänzung vorgesehen ist. Dies ist nicht erforderlich, da das Ausfertigungserfordernis nur für Rechtsnormen wie Satzungen besteht.	Dem Hinweis wird gefolgt, der Verfahrensvermerk entfällt.
	<u>Wasserwirtschaft</u> Wasserwirtschaftliche Belange stehen dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die besonderen Anforderungen an Bauvorhaben, die sich aus der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ergeben sowie die Belange der Erschließung (v.a. Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers) sind in den nachgeordneten B-Planverfahren zu klären.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Naturschutz</u> Gegen die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen des Biotop- und des Artenschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Süd“ wird bestätigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), - Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Aus Sicht des Bodenschutzes sowie der Abfallwirtschaft gibt es keine weiteren Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
57	**Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Immissionsschutzbehörde** Schreiben vom: 16.06.2021 Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht habe ich zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplan keine Hinweise oder Bemerkungen.	 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TOP Ö 12.4

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0006/2022
öffentlich

Titel: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	18.01.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	31.01.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	24.02.2022	
Bürgerschaft	10.03.2022	

Sachverhalt:
Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verstreuten Berufsschulen zusammenzuführen und an einem Standort zu bündeln. Dazu soll im Stadtgebiet Grünhufe ein Berufsschulcampus des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises entstehen. Da das bestehende Areal keine vollständige Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht, ist eine zusätzliche Campuserweiterung nach Norden über die Lindenallee hinweg notwendig, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 vorbereitet wird.

Der Bereich des zukünftigen Berufsschulcampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich nördlich der Lindenallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Um den Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ zur nördlichen Campuserweiterung zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 5. November 2020 beschlossen (Beschluss-Nr. 2020-VII-07-0381), den Flächennutzungsplan für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe zu ändern. Für den nördlichen Teilbereich erfolgt parallel eine Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung und Anpassung des L-Planes mit Planstand Februar 2021 erfolgte im Februar/März 2021 aufgrund des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) in Form einer Internetbeteiligung. Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 7. April 2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der

Plananzeige abgegeben.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:
Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweisen und Anregungen zur Planung wurden der Entwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf zur Anpassung des beigeordneten Landschaftsplans für die Teilfläche mit Erläuterungsbericht jeweils in der Fassung vom Januar 2022 erarbeitet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich im nördlichen Teil angepasst, da zum einen der Landkreis neben der Errichtung einer Stellplatzanlage nun auch den Neubau einer Dreifeldsporthalle im nördlichen Bereich vorsieht. Zum anderen erfolgte eine Anpassung des Änderungsbereiches zur größtmöglichen Schonung der bestehenden und angrenzenden Waldflächen und zum Erhalt der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope.

Für das gesamte zukünftige Campusgelände erfolgt die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 73 geschaffen, welcher die Teilfläche nördlich der Lindenallee umfasst.

Im Landschaftsplan erfolgt für den nördlichen Teilbereich die Darstellung als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“. Der südliche Teilbereich ist im bestehenden Landschaftsplan bereits als Baufläche dargestellt. Gemäß Umweltbericht sind von dieser Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Entwurf der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:
Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und des beigeordneten Landschaftsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 73, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stellplatzanlage mit etwa 200 Stellplätzen und eine Dreifeldhalle im Rahmen der nördlichen Campuserweiterung schafft, keine Rechtskraft erlangen, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:
Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom Januar 2022 für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe, die Begründung zur 22. Flächennutzungsplanänderung vom Januar 2022 sowie der Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für die Teilfläche mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom Januar 2022 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch bestimmt.

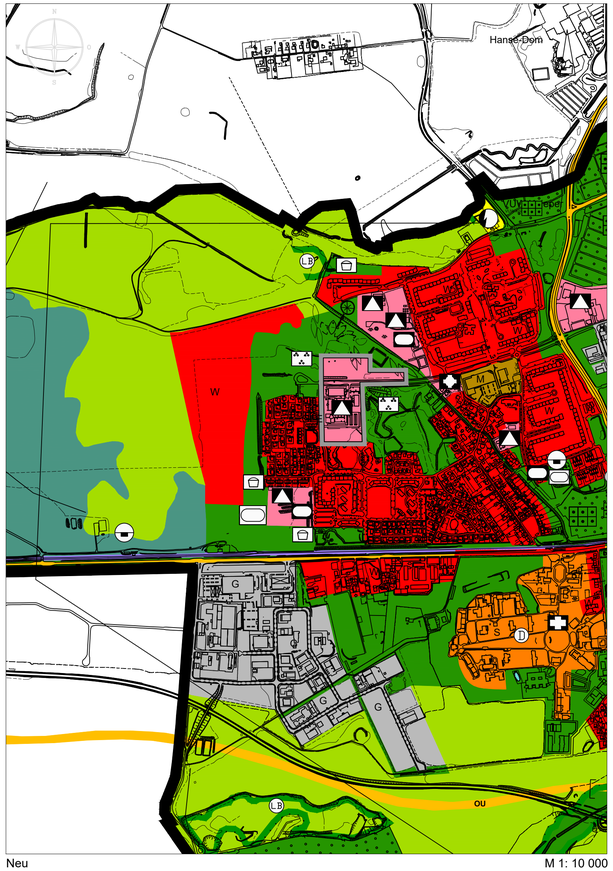
Finanzierung:
Die öffentliche Auslegung führt zu keinen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

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

Anlage 1_22. Änd FNP_Plan_Entwurf-Januar 2022
Anlage 2_22. Änderung FNP_Begründung_Entwurf_Januar22
Anlage 3_L-Plan_der 22_Änderung beigeordnet
Anlage 4_22. LP_Änd. Erläuterungsbericht_Entwurf_Januar22

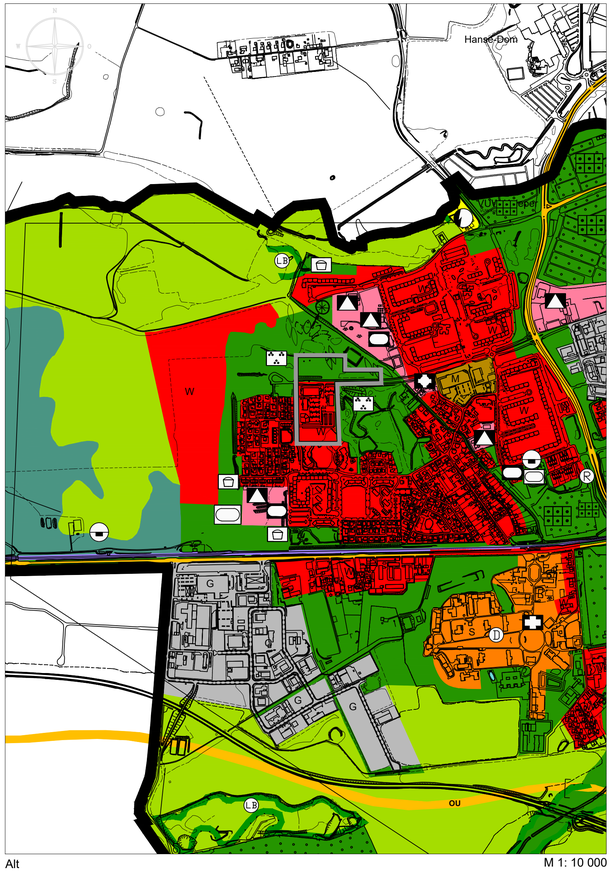
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



Neu M 1: 10 000

22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Alt M 1: 10 000

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND, RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 4. MAI 2017 (BGBl. I S. 1057)

- W — WOHNBAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 ABS. 2 NR. 2 BAUGB UND ABS. 4 BAUGB)
  - EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN
    - SCHULE
- GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 22. ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 05.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 12 am 18.12.2020 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 22.02.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Internetbeteiligung vom 24.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am …… den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom …… bis …… nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Webseite der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

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

8. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung, wurde am …… durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund festgestellt.

   Hansestadt Stralsund, den …… Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Hansestadt Stralsund, den …… Der Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid vom ..... erfüllt. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ……, Az. …… bestätigt.

    Hansestadt Stralsund, den …… Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche des Berufschulcampus in Grünhufe, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist aus die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

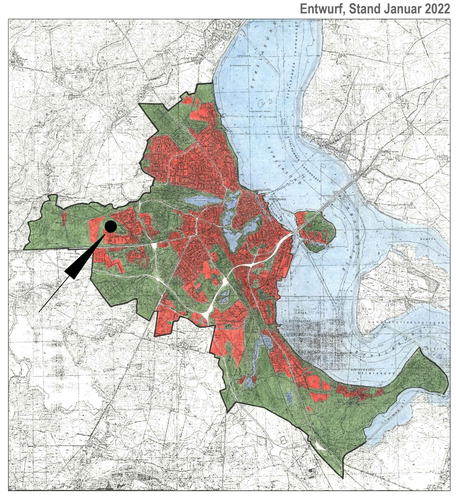
    Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des …… rechtswirksam geworden.

    Hansestadt Stralsund, den …… Der Oberbürgermeister

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe

Entwurf, Stand Januar 2022



Hansestadt Stralsund

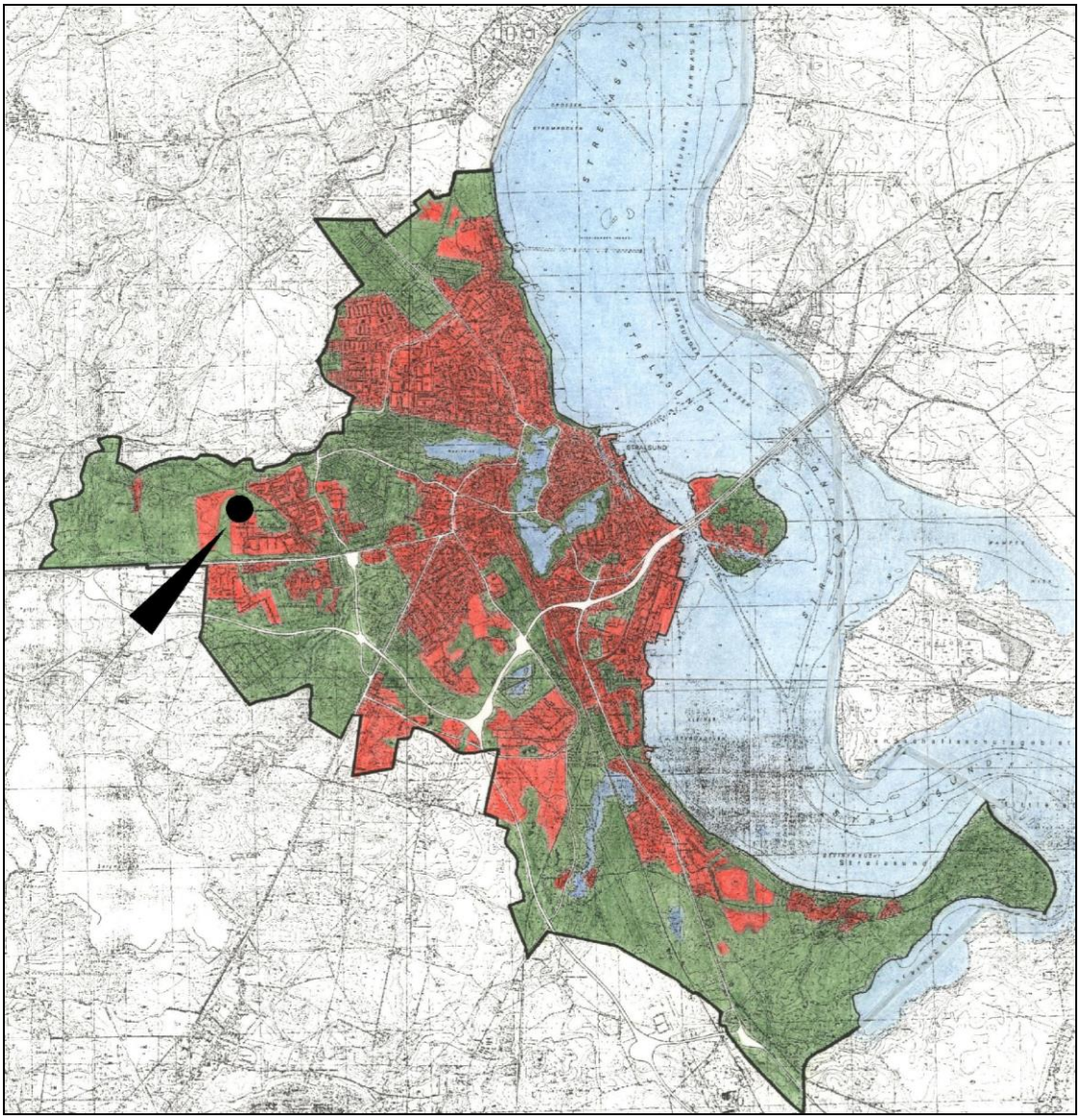
TOP Ö 12.4

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe

Begründung zum Entwurf

Stand Januar 2022



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG 4
1 Anlass 4
1.1 Anlass und Ziele der Planung 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
2 Übergeordnete Planungen 5
2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 6
2.2 Inhalt des Landschaftsplanes 7
2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 7
2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen 7
3 Städtebauliche Ausgangssituation 8
3.1 Umgebung des Änderungsbereichs 8
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereiches 8
3.3 Natur und Landschaft 9
3.4 Immissionen 10
4 Inhalt des Planes 11
4.1 Städtebauliches Konzept 11
4.2 Bisherige und geplante Darstellungen 11
4.3 Erschließung 11
4.4 Städtebauliche Vergleichswerte 12
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 12
5.1 Zusammenfassung 12
5.2 Private Belange 12
5.3 Umweltrelevante Belange 12
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 13
7 Verfahrensablauf 13
8 Rechtsgrundlagen 13
TEIL II - Umweltbericht 14
1 Einleitung 14
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 14
1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 14
1.2.1 Angaben zum Standort 14
1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans 15

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden....15
1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung....16
2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes....17
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften....17
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)....17
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)....18
2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)....19
2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)....19
2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)....20
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen....20
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern....20
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern....20
2.2.3 Landschaftsplan....21
2.3 Schutzgebiete und -objekte....21
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen....22
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....22
3.1.1 Fläche....22
3.1.2 Boden....22
3.1.3 Wasser....23
3.1.4 Klima....23
3.1.5 Luft....23
3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt....24
3.1.7 Landschaft....25
3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung....26
3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe....26
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 26
3.2.1 Fläche....26
3.2.2 Boden....26
3.2.3 Wasser....27
3.2.4 Klima....27
3.2.5 Luft....28
3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt....28
3.2.7 Landschaft....29
3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung....30
3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe....30

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....30

3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....30

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....31

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich 31

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....31

4 Zusätzliche Angaben.....31

4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben...31

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....32

5 Quellenverzeichnis 32

5.1 Rechtsgrundlagen.....32

5.2 Fachgrundlagen.....32

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verstreuten Berufsschulen zusammenzuführen und an einem Standort zu bündeln. Dazu soll im Stadtgebiet Grünhufe ein Berufsschulcampus des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises entstehen. Derzeit werden an den drei bestehenden Standorten in Grünhufe, Knieper West und Dänholm 955 vollzeitäquivalente Schüler in den Fachbereichen Technik & Handwerk, Wirtschaft & Verwaltung, Sozialwesen und am Fachgymnasium unterrichtet. Bei jetzigem Entwicklungsstand ist damit zu rechnen, dass die Schülerzahlen vor allem im Sozialwesen stetig weiter steigen werden. Den zu erwartenden Bedarf von zukünftig 1.200 Schülern können die vorhandenen baulichen und koordinativen Gegebenheiten nicht absichern.

Die Zusammenlegung an einem Standort wird zu Synergien bei Kommunikation und Administration zwischen den einzelnen Abteilungen führen. Alle Fachbereiche werden erweitert und das gegenwärtig häufige Pendeln von Lehrkräften entfällt. Eine zusätzliche Verbesserung des Schulalltags ergibt sich durch die direkte Unterbringung und Versorgung der Schüler auf dem Campus. Zur Campusbildung wird das gesamte Gebiet im Umfeld der bestehenden Berufsschule in Grünhufe betrachtet. Hierzu zählen somit auch das Parkhotel mit Garagen, das Haus der Wirtschaft, die bestehenden Parkplätze sowie die südlich gelegene Freifläche.

Geplant sind für den Ausbau als zentraler Berufsschulcampus der Neubau einer Sporthalle, zwei neue Gebäude für die Bereiche Sozialwesen und Wirtschaft/Verwaltung sowie die Erweiterung der Stellplätze. Da das bestehende Areal keine vollständige Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht, ist eine zusätzliche Campuserweiterung nach Norden über die Lindenallee hinweg notwendig.

Der Bereich des zukünftigen Berufsschulcampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich nördlich der Lindenallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Um den Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ zur nördlichen Campuserweiterung zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 5. November 2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe zu ändern. Für den nördlichen Teilbereich erfolgt parallel eine Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteile Freienlande und Grünthal-Viermorgen. Der ca. 4,4 ha große Änderungsbereich umfasst das Gelände des zukünftigen Berufsschulcampus und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch den Stadtteilpark Grünhufe (nördlicher und südl. Teil),
- im Süden durch die Grundstücke Lübecker Allee 44 und 56 und
- im Westen durch die Lübecker Allee und den Stadtteilpark Grünhufe (nördlicher Teil).

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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 das Vorhaben sind folgende Grundsätze und Ziele für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevant:

Grundsatz 4.1 (1)
„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden."

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Der Änderungsbereich umfasst bereits bebaute Flächen sowie daran anschließende Freizeit- und Erholungsflächen. Damit kommt es zu keiner Vergrößerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Hansestadt.

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

Das Vorhaben konzentriert sich auf den vorgenutzten Standort. Die südliche Erweiterung erfolgt durch Baulückenschließung und damit als Maßnahme der Innenentwicklung. Die nördliche Campuserweiterung in Form einer Stellplatzanlage und einer Sporthalle erfolgt in Anbindung an die bestehende Bebauung und beschränkt sich auf das zur Abdeckung des Bedarfs erforderliche Maß.

Ziel 5.4.1 (3)
„Hauptstandorte der „Regionalen Beruflichen Bildungszentren" sind die Oberzentren und geeignete Mittelzentren."

Angesichts der Ausweisung der Hansestadt Stralsund als (Teil-)Oberzentrum wird das Ziel beachtet.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

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 Zusammenführung der bisher im Stadtgebiet verteilten Berufsschulen bündelt die Kompetenz zukünftig an einem Standort mit der bestehenden Infrastruktur. Durch die umliegende Wohnbebauung wird eine räumliche Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten im Sinne der raumordnerischen Vorstellung ermöglicht.

Grundsatz 4.1 (7)
„Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen."

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Das Vorhaben konzentriert sich auf den vorgenutzten Standort. Die südliche Erweiterung erfolgt durch Baulückenschließung. Die nördliche Campuserweiterung in Form einer Stellplatzanlage und einer Sporthalle beschränkt sich auf das zur Abdeckung des Bedarfs erforderliche Maß. Die Parkplatzfläche und die Sporthalle werden so angeordnet, dass Eingriffe in den Grünflächenbestand weitestgehend vermieden werden.

Weiterhin sind folgende Ziele des RREP relevant:

Ziel 6.2.2 (2)
„Standorte von Beruflichen Schulen sind das gemeinsame Oberzentrum Stralsund – Greifswald, und die Mittelzentren Ribnitz-Damgarten und Wolgast. […] Die Beruflichen Schulen sollen sich zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Bildungslandschaft in Vorpommern weiter profilieren."

Gemäß Begründung der Zielfestlegung im RREP hat sich der Regionale Planungsverband Vorpommern zu einer Beruflichen Schule pro Gebietskörperschaft bekannt. Auf der Grundlage seines Konzepts zur Gestaltung einer tragfähigen Berufsschulstruktur in Vorpommern soll trotz der in Zukunft stark abnehmenden Schülerzahlen ein leistungsfähiges und bedarfsgerechtes Angebot in der beruflichen Aus- und Weiterbildung gewährleistet werden. Dazu sollen gemäß § 29 SchulG Regionale Berufliche Bildungszentren (RBB) entwickelt werden.

Dem Ziel wird entsprochen. Die Entwicklung eines Berufsschulcampus entspricht dem § 29 SchulG M-V.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 07.04.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dar. Der Bereich der nördlichen Campuserweiterung ist als Parkanlage und überlagernd als Sport- und Bolzplatz ausgewiesen. Ebenfalls gekennzeichnet ist der Graben 3/1/2 als Fließgewässer im südlichen Teil. Um auch den Landschaftsplan an die zukünftige Nutzung anzupassen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch den Landschaftsplan zu ändern. Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich der Landschaftsplanänderung umfasst die nördliche Campuserweiterung, die durch den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ vorbereitet wird. Der Bereich wird im Landschaftsplan zukünftig als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Die Darstellung des Grabens 3/1/2 bleibt unverändert.

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.

Als Grundlage hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren aufgrund der besonderen Planungsziele und der übergeordneten Konzeption des Flächennutzungsplanes keine Maßnahme unmittelbare Anwendung finden kann.

2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im südlichen Änderungsbereich werden Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB genutzt. Im Bereich nördlich der Lindenallee ist jedoch der Verlust von Waldflächen, die sich durch geringe Pflegeintensität aus Gehölzstrukturen der Parkanlage entwickelt haben, nicht vollständig zu vermeiden. Im Umfeld des nördlichen Änderungsbereichs hat sich ein flächiger Gehölzbestand ausgebildet, der gemäß Bescheid der Forstbehörde vom 23. Oktober 2018 (Az. 7442. 2 - 23.10.18) überwiegend als Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist und anteilig in den nördlichen Änderungsbereich hineinreicht. Für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen mit einer Größe von etwa 3.861 m² ist eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V durchzuführen.

Zur Minimierung des Waldverlustes wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes verschiedene Konzeptvarianten geprüft. Im Ergebnis der Alternativenprüfung hat sich das nun verfolgte Konzept als flächensparende Variante herausgestellt, die zugleich eine größtmögliche Schonung des bestehenden Waldbestandes ermöglicht und die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope berücksichtigt. Die Idee der vertikalen Anordnung der Stellplätze wurde aufgrund der erheblichen Mehraufwendungen verworfen. Gleichwertige Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Eine ausführliche Gegenüberstellung und Flächenbilanzierung ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im durch verdichteten Geschosswohnungsbau geprägten Stadtgebiet Grünhufe. Die Plattenbauten von Grünhufe sind ab 1980 errichtet worden. Das Wohnungsbauprogramm damals richtete sich auf die Schaffung von neuem Wohnraum und auf die Errichtung von Infrastruktur. Die Entwicklung von Wirtschaft war in den Neubaugebieten nicht vorgesehen. Auch nach 1990 ergaben sich keine grundlegenden Veränderungen. Nur wenige Handels- und Dienstleistungsunternehmen haben sich angesiedelt. Der Mangel an Dienstleistungen mit einem der Bevölkerungsstruktur entsprechenden Angebot, behindert bis heute die Entwicklung von Stadtteilidentität zusätzlich.

Die Geschosswohnungsbauten aus DDR-Zeit werden ergänzt durch Einfamilienhausgebiete, welche nach der Wiedervereinigung entstanden sind. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit etwa 160 WE schafft. Trotz der zusätzlichen Wohnraumbereitstellung nahm die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet Grünhufe im Zeitraum von 1991 bis 2018 um 31,8 % (-3.035 Personen) ab[1].

1996 wurde das Plattenbaugebiet, bestehend aus dem Stadtteil Vogelsang, dem Bereich Grünthal des Stadtteiles Grünthal-Viermorgen sowie der Stadtpark in das Wohnumfeldverbesserungsprogramm (ab 2002 Programm "Stadtumbau Ost") des Bundes und des Landes aufgenommen. Als dringendste Maßnahme in Grünhufe wurde die Begrünung angesehen. Der Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag 2018 im Fördergebiet Grünhufe bei 17,1 % und damit um neun Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt[2]. Seit 2014 ist ein deutlicher Anstieg des Anteils ausländischer Bevölkerung zu verzeichnen.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches befindet sich der Stadtteilpark Grünhufe, welcher im Norden auch in das Änderungsgebiet hineinragt. Die Schaffung dieses Wohngebietsparks für die naturnahe Erholung geht auf Entwicklungskonzeptionen der Hansestadt Stralsund aus den 1970er Jahren zurück. Der Stadtteilpark erstreckt sich westlich des alten Mühlgrabens in einer Größe von etwa 14 ha und stellt die grüne Mitte des Stadtteils dar. Die Lindenallee zieht sich von Osten nach Westen etwa mittig durch die Parkanlage und teilt diese damit in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt. Die Fläche des Stadtteilparks wurde bei der Errichtung der Großwohnsiedlung von Bebauung freigehalten, u. a., weil der Standort durch temporäre Vernässung und schlechten Baugrund für eine Bebauung nicht geeignet schien.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände des zukünftigen Berufsschulcampus, welches südlich der Lindenallee bereits jetzt teilweise für Berufsschulzwecke durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genutzt wird. Am Standort befinden sich das Fachgymnasium, die Fachoberschule und der Fachbereich Technik und Handwerk. Neben dem Schulgebäude in der Lübecker Allee 4 und einer Garage mit Kfz-Werkstatt wurden im Parkhotel (Lindenallee 61) Unterrichtsräume für Kfz-Mechatroniker angemietet. Am Standort werden derzeit 478 vollzeitäquivalente Schüler unterrichtet. Weitere Nutzungen sind neben der Berufsschule das

[1] Hansestadt Stralsund (Hrsg.), Monitoring Stadtentwicklung, Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2018.
[2] Ebd.

„Haus der Wirtschaft“, das ehemalige Parkhotel als Verwaltungsgebäude des Landkreises und ein Mehrfamilienhaus.

Abbildung 1: Ansicht des Änderungsbereiches von Süden mit Blick auf das zukünftige Campusgelände.

In den Änderungsbereich einbezogen wird auch die Baulücke südlich der bestehenden Nutzungen. Auf der gegenwärtig ungenutzten und brachliegenden Fläche plant der Landkreis den Neubau von Gebäuden für das berufliche Bildungszentrum.

Das zukünftige Campusgelände und somit auch der Änderungsbereich, werden durch die Lindenallee geteilt. Einbezogen wird auch die Teilfläche nördlich dieser Straße, wo eine Stellplatzanlage und eine Dreifeldsporthalle für die geplanten Nutzungen entstehen sollen. Die Erweiterungsfläche ist Bestandteil des bereits unter 3.1 beschriebenen Stadtteilparks Grünhufe und als solche überwiegend grün geprägt. Parallel zur Lindenallee verläuft der Graben 3/1/2, der durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten wird. Der Graben entwässert über den angelegten Teich im Stadtteilpark zum Graben 3/1, der seinerseits nach Osten in den Kronenhalsgraben und weiter in den Moorteich entwässert. Der Graben 3/1/2 ist im Abschnitt westlich des querenden Fuß- und Radweges als offener Entwässerungsgraben ausgebildet und im weiteren Verlauf zur Querung der Lindenallee verrohrt.

3.3 Natur und Landschaft

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

Der Änderungsbereich ist südlich der Lindenallee überwiegend bebaut. Südlich grenzt an die vorhandene Bebauung eine extensiv gepflegte Rasenfläche an.

Der nördliche Änderungsbereich ist Bestandteil des öffentlichen Stadtteilparks Grünhufe, der in mehreren Schritten im Zuge der Stadtsanierung angelegt wurde (Fördergebiet Grünhufe). Die Fläche besteht überwiegend aus in unterschiedlicher Intensität gepflegten Rasenflächen (artenreicher Zierrasen, Ruderalfluren), die randlich mit Gehölzbeständen heimischer Baumarten bestanden sind, welche teilweise einen waldartigen Charakter haben. An den Änderungsbereich schließen sich weitere parkartige Gehölzstrukturen an, die sich aus den Ende der 1990er Jahre angelegten Initialpflanzungen des damals angelegten Stadtteilparks entwickelt haben.

Nördlich der Lindenallee sowie im westlichen Randbereich des nördlichen Änderungsbereichs verlaufen je ein Graben.

An der Lindenallee befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht vorhanden. Nordwestlich des Änderungsbereiches grenzen nässebeeinflusste Flächen an, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Unter Beachtung der benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Im südlichen Änderungsbereich (Innenbereich nach § 34 BauGB) ist der Artenschutz bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben unmittelbar im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten, sofern durch diese Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

3.4 Immissionen

Emittierende und auf den Änderungsbereich einwirkende Nutzungen sind die den Änderungsbereich querende Lindenallee und die Sport- und Freizeitanlagen im Norden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu relevanten Schadstoff- oder Schall-Immissionen kommen wird. Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im jeweiligen Zulassungsverfahren.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die im Stadtgebiet verstreuten und zum Teil stark sanierungsbedürftigen Berufsschulen an einem zentralen Standort zusammenzulegen. Den zu erwartenden Bedarf von zukünftig 1.200 Schülern können die vorhandenen baulichen und koordinativen Gegebenheiten nicht absichern. Geplant sind daher der Neubau zweier zusätzlicher Gebäude für die Bereiche Sozialwesen und Wirtschaft/Verwaltung im südlichen Campusbereich. Gleichzeitig hat der Landkreis das Gebäude des ehemaligen Parkhotels und das Haus der Wirtschaft erworben, sodass beide zukünftig vollumfänglich für Berufsschulzwecke genutzt werden können.

Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes und zur Unterbringung der Dreifeldsporthalle ist eine Campuserweiterung nördlich der Lindenallee erforderlich. Hier sollen etwa 200 Stellplätze für den Bedarf der künftigen Nutzungen untergebracht werden. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen gestalterisch und möglichst autofrei angelegt werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

4.2 Bisherige und geplante Darstellungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, stellt den Bereich südlich der Lindenallee als Wohnbaufläche und den nördlichen Abschnitt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen an die bestehenden bzw. zukünftigen Nutzungen angepasst werden. Bei dem Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich um eine Einrichtung, die der Allgemeinheit dient. Dem Nutzungskonzept folgend, wird der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB) mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ setzt zur Unterbringung der Stellplatzanlage und der Dreifeldsporthalle der Konzeption des Flächennutzungsplanes folgend, ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Campus erfolgt über die Lindenallee und die Lübecker Allee. Der Berufsschulcampus ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In der Lübecker Allee und in der Lindenallee befinden sich Haltestellen der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen und in etwa 1 km Entfernung der Bahnhaltepunkt „Stralsund-Grünhufe“. Dadurch ist das Vorhaben in fußläufiger Entfernung an das regionale Bahnnetz angeschlossen.

Von Südwesten nach Nordosten durchquert eine Hauptgasleitung den Änderungsbereich. Der Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt voraussichtlich in die angrenzenden trockengefallenen Biotope bzw. in den Graben. Die Form der Regenwasserableitung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. im Zulassungsverfahren zu konkretisieren.

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Fläche für den Gemeinbedarf	4,4 ha
Änderungsbereich	4,4 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Ziel der Planung ist es, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund an die geplanten Nutzungen anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ zur nördlichen Campuserweiterung zu schaffen. Die Planung dient damit dem im RREP zum Ausdruck gebrachten Ziel, wonach sich die beruflichen Schulen zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Bildungslandschaft in Vorpommern weiter profilieren und Regionale Berufliche Bildungszentren gebildet werden sollen.

Mit der Zusammenlegung am Standort Grünhufe wird der Stadtteil gestärkt und erfährt insgesamt eine Aufwertung. Es ist von einer Belebung des Wohngebietsparks und des Stadtteils insgesamt auszugehen.

5.2 Private Belange

Die Einbeziehung des Mehrfamilienhauses als „Fremdkörper“ in die Gemeinbedarfsfläche ist der nicht parzellenscharfen Konzeption des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan geschuldet. Die Einbeziehung ist unschädlich, da das Gebäude Baurecht nach § 34 BauGB genießt und es beim Einfügen nach § 34 BauGB nicht auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ankommt.

Mit der Zusammenführung der bisher im Stadtgebiet verteilten Berufsschulen an einem Standort kommt es zu einer Erhöhung des über die Lindenallee abzuwickelnden Verkehrsaufkommens. Da sich der Ausbau des Geländes überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude konzentriert und nur ergänzend Neubau erfolgt, wird die mit der Verkehrszunahme bedingte Lärmsteigerung als nicht erheblich eingeschätzt.

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Änderungsbereich umfasst südlich der Lindenallee überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Flächen.

Nördlich der Lindenallee wird eine Teilfläche des Wohngebietsparks Grünhufe beansprucht, welche derzeit unbebaut ist und in Teilen von Waldflächen eingenommen wird. Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 73 bilanziert und ausgeglichen. Gleiches gilt für die erforderliche Waldumwandlung, für welche ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgt. Weiterhin erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Unter Beachtung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope sowie den Waldausgleich nach Landeswaldgesetz ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Der südliche Teil ist aktuell bereits überwiegend bebaut und zählt zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben unmittelbar im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten, sofern durch diese Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt über die verbindliche Bauleitplanung bzw. auf Grundlage des § 34 BauGB. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Verfahrensablauf

– Aufstellungsbeschluss	5. November 2020
– Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Februar/März 2021
– Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	1. HJ. 2022
– Feststellungsbeschluss, Genehmigung	2. HJ. 2022

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802.
- 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 II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verteilten Berufsschulen zusammenzuführen und an einem Standort zu bündeln. Dazu soll im Stadtgebiet Grünhufe ein Berufsschulcampus des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises entstehen. Geplant sind der Neubau einer Sporthalle, zwei neue Gebäude für die Bereiche Sozialwesen und Wirtschaft/Verwaltung sowie zusätzliche Stellplatze. Da das bestehende Areal keine vollständige Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht, ist eine zusätzliche Campuserweiterung nach Norden notwendig.

Der Bereich des zukünftigen Berufsschulcampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich nördlich der Lindenallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Um den Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ zur nördlichen Campuserweiterung zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 5. November 2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe zu ändern. Für den nördlichen Teilbereich erfolgt parallel eine Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes.

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.

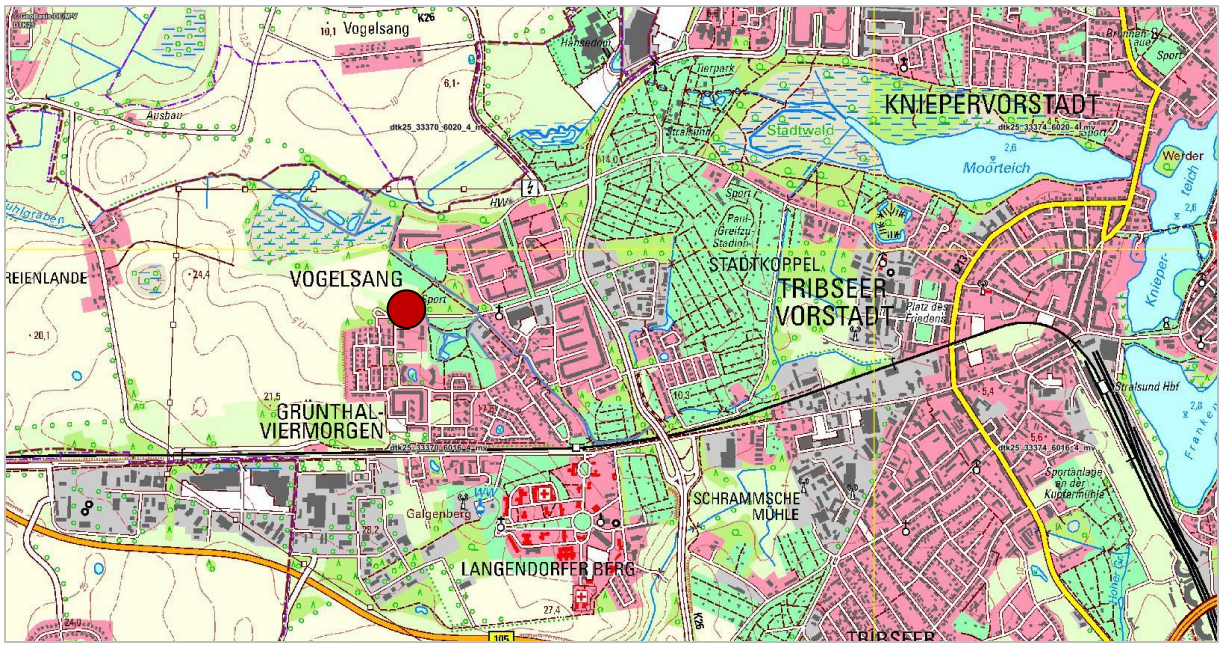
Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 der Begründung (Teil I) dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf den unmittelbare Änderungsbereich sowie die möglicherweise von ihm ausgehenden Wirkungen auf 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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe und hier in den Stadtteilen Freienlande und Grünthal-Viermorgen. Der Teilbereich südlich der Lindenallee ist aktuell bereits überwiegend bebaut und zählt zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Teilbereich nördlich der Lindenallee ist Bestandteil des Wohngebietsparks Grünhufe und damit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.



Kartengrundlage: Digitale Topographische Karten M-V (GDI MV DTK WMS)

Abbildung 2: Standort des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch den Stadtteilpark Grünhufe (nördlicher und südl. Teil),
- im Süden durch die Grundstücke Lübecker Allee 44 und 56 und
- im Westen durch die Lübecker Allee und den Stadtteilpark Grünhufe (nördlicher Teil).

1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen an die zukünftigen Nutzungen angepasst werden. Bei dem Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich um eine Einrichtung, die der Allgemeinheit dient. Dem Nutzungskonzept folgend, wird der Bereich als

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB) mit der Zweckbestimmung „Schule“

dargestellt. Die verkehrliche Erschließung des Campus erfolgt über die Lindenallee und die Lübecker Allee. Der Berufsschulcampus ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 4,4 ha. Diese ist überwiegend bereits bebaut bzw. gehört zum bebauten Innenbereich. Der nördliche Teil (rd. 1,7 ha) ist aktuell als Teil des Wohngebietsparks Grünhufe unbebaut.

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verstreuten Berufsschulen zusammenzuführen und an einem Standort zu bündeln. Dazu soll im Stadtgebiet Grünhufe ein Berufsschulcampus des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises entstehen. Zur Campusbildung wird das gesamte Gebiet im Umfeld der bestehenden Berufsschule in Grünhufe betrachtet. Hierzu zählen somit auch das Parkhotel mit Garagen, das Haus der Wirtschaft, die bestehenden Parkplätze sowie die südlich gelegene Freifläche. Da das bestehende Areal keine vollständige Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht, ist eine zusätzliche Campuserweiterung nach Norden über die Lindenallee hinweg notwendig.

Der Bereich des zukünftigen Berufsschulcampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich nördlich der Lindenallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Um den Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ zur nördlichen Campuserweiterung zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 5. November 2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe zu ändern. Für den nördlichen Teilbereich erfolgt parallel eine Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes. Der Geltungsbereich der Planänderung hat einen Umfang von etwa 4,4 ha. Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Änderungsbereich.

Nördlich der Lindenallee wird eine Teilfläche des Wohngebietsparks Grünhufe beansprucht, welche derzeit unbebaut ist und in Teilen von Waldflächen eingenommen wird. Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 73 bilanziert und ausgeglichen. Gleiches gilt für die erforderliche Waldumwandlung, für welche ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgt. Weiterhin erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Unter Beachtung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope sowie den Waldausgleich nach Landeswaldgesetz ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Der südliche Teil ist aktuell bereits überwiegend bebaut und zählt zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben unmittelbar im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten, sofern durch diese Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die erforderlichen Maßnahmen werden für den nördlichen Teilbereich im parallellaufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 geregelt.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

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

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 Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Flächen. Die südliche Campuserweiterung erfolgt durch Baulückenschließung und damit als Maßnahme der Innenentwicklung. Die nördliche Campuserweiterung beschränkt sich auf das notwendige Maß.

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.“

Mit dem Vorhaben wird eine Nachverdichtung angestrebt. Es werden überwiegend bereits bebaute und vorbelastete Bereiche des Innenbereichs beansprucht. In einem geringen Umfang ist auch die Überplanung von bisher unbebauten Grünflächen erforderlich, die tlw. mit Wald bestockt sind. Eingriffe in Waldflächen werden nach Prüfung verschiedener Varianten auf das notwendige Maß zur Umsetzung des Vorhabens reduziert.

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 Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt so, dass überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Flächen genutzt werden.

Die durch die Änderung des FNP zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Nr. 73 für den nördlichen Teil bilanziert und ausgeglichen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konzipiert. Der südliche Teil gehört zum unbeplanten Innenbereich und unterliegt gem. § 18 Abs. 2 BNatSchG nicht der Eingriffsregelung.

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 Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 2 km. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt (vgl. Ausführungen in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

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. Schutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Eine Darstellung der vom Änderungsbereich berührten Schutzobjekte und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**.

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 Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von 2,9 km. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

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 erfolgt für den Bereich nördlich der Lindenallee in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag im Zuge des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 73. Hierzu erfolgten im Jahr 2021 Kartierungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Im südlichen Änderungsbereich (Innenbereich nach § 34 BauGB) ist der Artenschutz im Falle konkreter Bauvorhaben im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten, sofern durch diese Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

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.“*

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sind durch die Planänderung nicht zu erwarten (vgl. Ausführungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Abschnitt 3.2.3).

Die Bestimmungen zu Gewässerbenutzungen sowie zur Abwasserbeseitigung werden eingehalten (vgl. Teil I der Begründung).

2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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 dem durch die 22. Änderung des FNP vorbereiteten Vorhaben werden überwiegend vorbelastete Böden beansprucht. Der Versiegelungsgrad wird generell so gering wie möglich gehalten. Für den nördlichen Bereich, der bislang weitgehend unversiegelt ist, wird die Bodenversiegelung/ -beanspruchung multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 73.

Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundätze nach § 1 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 Europäischen Wasserrichtlinie (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-0800 Stralsunder Mühlgraben, Kronenhalsgraben) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 400 m (Stralsunder Mühlgraben) bzw. 1,5 km (Kronenhalsgraben). Eine mittelbare Betroffenheit des Fließgewässerkörpers NVPK-0800 über Beeinträchtigungen des zum Fließgewässersystem gehörenden Grabens 3/1/2, ist nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 WHG) vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

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 Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserskörpers sind ebenfalls 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

Von umweltrelevanten Festlegungen gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RP 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 Gutachtliche 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). Der ca. 500 m nordwestlich gelegene Feuchtlebensraum „Grünhufer Bruch“ ist als Zielbereich zur ungestörten Naturentwicklung von naturnahen/renaturierten

Mooren gemäß Karte III ausgewiesen. Der ca. 400 m nördlich gelegene Mühlgraben ist ein Zielbereich zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte nach Karte III. Die Zielvorgaben des GLRP werden durch die Planung nicht berührt.

2.2.3 Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den südlichen Teil des Änderungsbereichs als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ und den Bereich nördlich der Lindenallee als Parkanlage dar. Ergänzend ist im nördlichen Bereich ein Sport- und Bolzplatz und der Verlauf des Grabens 3/1/2 dargestellt.

Die Inhalte des Landschaftsplanes werden parallel zum 22. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund geändert. Der Änderungsbereich des Landschaftsplanes umfasst die nördliche Teilfläche der Flächennutzungsplanänderung. Der Bereich wird zukünftig als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Die Darstellung des Grabens 3/1/2 bleibt unverändert.

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Sowohl das Klein-Kordshäger Moor (Flächennaturdenkmal) als auch der Moorteich (Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund) und das Naturschutzgebiet Borgwallsee und Pütter See liegen in einer Entfernung von >1,0 km. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (GGB Krummenhager See, Borgwallsee und Pütter See, SPA DE 1743-401 Vorpommersche Waldlandschaft) liegen in einer Entfernung von mehr als 2 km.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs liegen folgende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope, die teilweise in den nordwestlichen und westlichen Randbereich des Änderungsbereichs hineinreichen:

- Rohrglanzgrasröhricht nördlich des Änderungsbereichs, in den nordwestlichen Randbereich hineinreichend
- Rasiges Großseggenried nördlich des Änderungsbereichs
- Schilf-Landröhricht westlich des Änderungsbereichs, in den westlichen Randbereich hineinreichend
- zwei nährstoffreiche Kleingewässer nördlich Änderungsbereichs
- Grünhufer Teich östlich des Änderungsbereichs

Das im Biotopatlas des Landes unter dem Gesetzesbegriff „Stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation“ im nördlichen Änderungsbereich verzeichnete Biotop HST00064 konnte im Zuge der Biotopkartierung 2021 für den B-Plan Nr. 73 nicht bestätigt werden.

Im Rahmen des nachgeordneten B-Plan-Verfahrens wird dafür Sorge getragen, dass es zu keiner Beeinträchtigung von geschützten Biotopen kommt. Sie werden von einer Überbauung ausgenommen. An der Lindenallee befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee. Sie ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

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 2009a, 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 4,4 ha. Diese ist überwiegend bereits bebaut bzw. gehört zum bebauten Innenbereich. Der nördliche Teil (rd. 1,7 ha) ist aktuell als Teil des Wohngebietsparks Grünhufe unbebaut.

Unversiegelten Flächen haben grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Allerdings ist die Fläche anthropogen vorgeprägt.

3.1.2 Boden

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch Änderungsbereich sind in der Weichseleiszeit entstanden. Geologisch ist der Bereich den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt, Geologische Karten M-V). Das Relief im Plangebiet ist eben bis flach wellig. Die Geländehöhen liegen zwischen 13,5 m und 16,8 m (Baugrund Stralsund 2020).

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist durch die bereits vorhandene Bebauung in weiten Teilen versiegelt. Auch die unversiegelten Bereiche sind anthropogen vorbelastet. Durch die Herstellung des Wohngebietsparks wurden die Böden im Bereich nördlich der Lindenallee ebenfalls anthropogen übergeprägt. Sowohl in den unbebauten Bereichen nördlich der Lindenallee als auch südlich derselben sind Sandauffüllungen und gemischtkörnige Auffüllungen vorhanden, denen bereichsweise Bauschutt- und Ziegelreste beigemengt sind (Baugrund Stralsund 2020).

Unterhalb der Auffüllungen steht Geschiebelehm und -mergel an, welcher von schluffigen Sanden bzw. sandigen Schluffen unterlagert ist. Vermehrt sind Sandstreifen bzw. wasserführende Sandstreifen eingelagert. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelten Wasserständen handelt es sich überwiegend um Stau-und Schichtenwasser sowie teilweise um freie Grundwasserstände. In Teilbereichen können Stau- bzw. Schichtenwasserbildungen bis nahe der vorhandenen Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die Böden für eine Versickerung nicht geeignet (ebd.).

Da es im Änderungsbereich keine geschützten Geotope gibt (LUNG-Kartenportal Umwelt) und Funktionen besonderer Bedeutung ebenfalls nicht ausgeprägt sind, wird den Bodenverhältnissen eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

3.1.3 Wasser

Der Grundwasserflurabstand > 10 m hat eine geringe Bedeutung für den Landschaftshaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ist aufgrund der hohen Schutzfunktion der Deckschichten (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) gering (LUNG-Kartenportal Umwelt). Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit > 50 - 100 mm/a in einem niedrigen Bereich.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Nördlich der Lindenallee verläuft der Graben 3/1/2 (Gewässer 2. Ordnung). Der Graben entwässert außerhalb des Änderungsbereichs über den angelegten Teich im südlichen Stadtteilpark zum Graben 3/1, der seinerseits nach Osten in den Kronenhalsgraben und weiter in den Moorteich entwässert. Der Graben 3/1/2 ist im Abschnitt westlich des bestehenden Fuß- und Radweges auf einer Länge von rd. 100 m als offener Entwässerungsgraben ausgebildet. Im weiteren Verlauf nach Osten knickt er nach Süden ab und ist zur Querung der Lindenallee verrohrt.

Ein weiterer Graben verläuft im westlichen Randbereich des nördlich der Lindenallee gelegenen Teilbereichs der FNP-Änderung.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs südlich der Lindenallee sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind nicht ausgeprägt, so dass den Wasserverhältnissen im Änderungsbereich eine allgemeine Bedeutung beigemessen wird.

3.1.4 Klima

Das Plangebiet befindet sich laut GLRP VP im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Die Jahresdurchschnittstemperatur für Stralsund liegt bei 8 °C und die Jahresniederschlagsmenge bei 625 mm.

Die nach Nordwesten angrenzende Offenlandfläche ist eine Kaltluftproduktionsfläche. Diese hat jedoch nur eine allgemeine Bedeutung, da die klimatische Wirkung der nahegelegenen Ostsee dominiert. Das Lokalklima im Plangebiet wird durch das vorherrschende Land- Seewind- System überprägt.

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich sind von allgemeiner Bedeutung. Der Änderungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne.

3.1.5 Luft

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 2019 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2020). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den Änderungsbereich zutrifft.

Der Änderungsbereich besitzt keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Änderungsbereich wird eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope, Pflanzen

Der Änderungsbereich ist südlich der Lindenallee überwiegend bebaut. Südlich grenzt an die vorhandene Bebauung eine extensiv gepflegte Rasenfläche mit randlichen Gehölzbeständen an. Südlich, westlich und östlich liegen in geringer Entfernung zum Änderungsbereich mehrere Gewässerbiotope. Hervorzuheben ist der Grünhufer Teich östlich des Änderungsbereichs.

Für den nördlichen Änderungsbereich erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 73 im Jahr 2021 eine Biotoptypenkartierung. Der Bereich nördlich der Lindenallee ist durch die Gestaltung als wohngebietsnahe Parkanlage gekennzeichnet, wobei randlich größere Siedlungsgehölzflächen mit Waldstatus in das Plangebiet ragen. Die waldartigen Laubholzbestände sind als Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V anzusprechen. Die offenen Bereiche umfassen artenreiche Zierrasen und Ruderalfluren mit einzelnen Jungbäumen. Ein Fuß- und Radweg führt in Nord- Süd- Ausrichtung durch die Parkanlage.

Nördlich der Lindenallee verläuft ein intensiv unterhaltender Graben, der im weiteren Verlauf zur Querung der Lindenallee verrohrt ist. Ein weiterer, extensiv unterhaltener Graben verläuft im westlichen Randbereich des nördlichen Änderungsbereichs.

Nordwestlich und westlich des Änderungsbereichs grenzen nässebeeinflusste Flächen an, die in der Ausprägung als rasiges Großseggenried, Rohrglanzgrasröhricht und Schilf-Landröhricht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen und teilweise) in den nordwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets hineinreichen. Zwei weitere geschützte Biotope liegen in Form zweier Kleingewässer nördlich des Änderungsbereichs innerhalb der waldartigen Gehölzbestände.

An der Lindenallee besteht eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumallee.

Im Änderungsbereich sind überwiegend Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit und damit Biotope allgemeiner Bedeutung ausgeprägt. Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung haben:

- die Waldflächen und Gehölzstrukturen der Parkanlage nördlich der Lindenallee,
- die Allee an der Lindenallee,
- die Gehölzstrukturen am Ost- und Südrandrand des südlichen Änderungsbereichs.

Tiere

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 73 erfolgten im Jahr 2021 für den Bereich nördlich der Lindenallee aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen faunistische Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse.

Die Untersuchungen auf Winterquartiere oder Schwarmquartiere von Fledermäusen erbrachte keine Nachweise im Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes. Auch mit den Wildkameras wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine größeren Wochenstuben oder Winterquartiere vorhanden sind. Insgesamt wurden innerhalb des Untersuchungsraums elf Bäume mit elf potenziell nutzbaren Quartierstrukturen geringer und mittlerer Bedeutung erfasst. Von diesen liegen drei potenzielle Quartierbäume geringer Bedeutung im Plangebiet.

Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 15 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebiets bzw. angrenzend daran festgestellt, davon fünf Arten im Plangebiet selbst. Von den außerhalb des Plangebiets erfassten Brutvogelarten ist die Art Feldschwirl den wertgebenden Arten zuzuordnen. Im Änderungsbereich selbst wurden keine wertgebenden Arten ermitteln.

Die Bedeutung des Untersuchungsraums für Amphibien und Reptilien ist insgesamt gering. Während des Untersuchungszeitraums konnten im Änderungsbereich und seiner Umgebung mit je zwei Individuen die beiden Arten Teichmolch und Teichfrosch nachgewiesen werden. Einzige nachgewiesene Reptilienart im Plangebiet ist mit insgesamt vier Individuen die Waldeidechse. Außerhalb des Plangebiets gelangen keine Nachweise von Reptilien.

Für den südlichen Änderungsbereich ist, auch wenn die Fläche überwiegend bebaut ist, aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen und angrenzenden Gewässerbiotope ebenfalls mit Vorkommen von Brutvögeln und ggf. Fledermäusen, Reptilien und Amphibien zu rechnen.

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 wildlebender 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 des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 73 werden hierzu eine aktuelle Biotoptypenkartierung (einschließlich Bewertung des typischen Arteninventars und Benennung dominanter/charakteristischer Arten für die einzelnen Biotoptypen) sowie faunistische Kartierungen durchgeführt.

3.1.7 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) innerhalb des nicht bewerteten „urbanen Raumes“.

Das Landschaftsbild ist im Bereich nördlich der Lindenallee durch den Wohngebietspark Grünhufe mit Baumbeständen geprägt, die teilweise waldartigen Charakter haben. Im Umfeld schließen sich landschaftsbildwirksame Strukturen an (Großseggenried, Schilf- Landröhricht, Gehölze, freie Landschaft in Richtung Freienlande), welche in die freie Landschaft überleiten. Von derzeit noch geringer Bedeutsamkeit für das Landschaftsbild ist die an der Straße Lindenallee befindliche junge Baumallee, die die störende Wirkung der Straße auf das Landschaftsbild mit zunehmendem Alter maßgeblich verbessern wird.

Der Bereich südlich der Lindenallee wird durch die vorhandenen Gebäude des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums, das Haus der Wirtschaft, das ehem. Parkhotel, eine Garage mit Kfz-Werkstatt und ein Mehrfamilienhaus, Verkehrsflächen (Lindenallee, Lübecker Allee, Erschließungsstraßen versiegelte Stellflächen) sowie im Süden und Westen durch Rasenflächen bestimmt. Das Landschaftserleben wird auch durch das nähere Umfeld beeinflusst, welches östlich durch ein Einfamilienhausgebiet und südlich und westlich durch die südliche Fortsetzung des Wohngebietsparks Grünhufe mit Gehölz- und Gewässerstrukturen sowie Wohnbebauung und eine Pflegeeinrichtung geprägt wird.

Insgesamt hat das Landschaftsbild Stadtrandcharakter. Als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind der Alleebaumbestand der Lindenallee sowie die waldartigen Baumbestände nördlich der Lindenallee hervorzuheben.

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sowie für die Bevölkerung sind die Wohn- und Erholungsfunktionen zu betrachten.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist als Bestandteil des Wohngebietsparks Grünhufe, der sich außerhalb des Änderungsbereichs fortsetzt, bedeutsam für die Naherholung.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Änderungsbereich sind weder Bodendenkmale noch Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“[3] .

Als Sonstiges Sachgut ist aufgrund der langen Entwicklungszeiten der Wald im Änderungsbereich anzusehen. Ihm wird eine besondere Bedeutung beigemessen.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Fläche

Bereich nördlich der Lindenallee
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung und somit der Verlust einer bisher überwiegend unversiegelten Fläche planerisch vorbereitet. Der Flächenverlust wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 73.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche, da auch die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche eine Bebauung und Versiegelung des bereits überwiegend bebauten Bereichs zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Zu einer Neuversiegelung kommt es lediglich im Bereich der südlich gelegenen extensiv genutzten Rasenfläche.

3.2.2 Boden

Bereich nördlich der Lindenallee
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Überbauung und (Teil-)Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen vorbereitet. Die Bodenversiegelung/ -beanspruchung wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 73.

[3] Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 15.03.2021.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Boden, da auch die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche eine Bebauung und Versiegelung des bereits überwiegend bebauten Bereichs zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Zu einer Neuversiegelung kommt es lediglich im Bereich der südlich gelegenen extensiv genutzten Rasenfläche.

3.2.3 Wasser

Bereich nördlich der Lindenallee
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Überbauung und (Teil-)Versiegelung vorbereitet. Hierdurch ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. 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 der Gräben erfolgt nicht. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 WHG) vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m beidseits wird im Bebauungsplan Nr. 73 berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 73.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine Auswirkungen für das Schutzgut Wasser, die nicht auch mit der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche verbunden gewesen wären, da auch diese eine Bebauung und Versiegelung des bereits überwiegend bebauten Bereichs zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Zu einer Neuversiegelung kommt es lediglich im Bereich der südlich gelegenen extensiv genutzten Rasenfläche.

3.2.4 Klima

Bereich nördlich der Lindenallee
Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das lokale Klima. Auf den neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten. Durch den Verlust von Wald und Gehölzen gehen kleinräumig lokalklimatisch wirksame Strukturen verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße und der dominierenden Wirkung des Küstenklimas sind die Auswirkungen als gering zu bewerten. Der Gehölzverlust wird an anderer Stelle ausgeglichen (Waldausgleich nach Landeswaldgesetz, Biotopausgleich).

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung und Versiegelung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante

Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Zu Gehölzverlusten kann es ggf. im Bereich der südlich gelegenen, mit Gehölzen bestandenen extensiv genutzten Rasenfläche kommen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der dominierenden Wirkung des Küstenklimas sind auch hier die Auswirkungen des Gehölzverlustes als gering zu bewerten.

3.2.5 Luft

Bereich nördlich der Lindenallee
Es sind keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten. Der mit der Umsetzung des durch die Änderung vorbereiteten Vorhabens entstehende zusätzliche Verkehr wird keine erhebliche Erhöhung von Luftschadstoffen nach sich ziehen.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Zusätzliche Verkehre sind für den südlichen Teil des Änderungsbereichs nicht zu erwarten.

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen

Bereich nördlich der Lindenallee
Nördlich der Lindenallee wird eine Teilfläche des Wohngebietsparks Grünhufe beansprucht, welche derzeit unbebaut ist. Mit der Erweiterung des Berufsschulcampus in nördliche Richtung ist der Verlust von Siedlungsgehölzen, Waldflächen, Zierrasen und Ruderalflächen verbunden.

Die Planung erfolgt im nachgeordneten B-Planverfahren so, dass der Waldverlust so weit wie möglich vermieden wird. Weiterhin wird durch die gewählte Bebauungsvariante die unmittelbare Beeinträchtigung geschützter Biotope vermieden.

Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 73 bilanziert und ausgeglichen. Gleiches gilt für die erforderliche Waldumwandlung, für welche ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgt.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Zu einer Beanspruchung bisher nicht bebauter Biotope kommt es im Bereich der südlich gelegenen, mit Gehölzen bestandenen Rasenfläche. Ein Ersatz von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V im Rahmen des Zulassungsverfahrens.

Tiere

Bereich nördlich der Lindenallee
Für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Kartierungen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher zu folgenden Ergebnissen kommt:

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen entstehen durch den Verlust von drei Bäumen mit Quartierpotenzialen für Fledermäuse und in Höhlen brütenden Vogelarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden eine Vermeidungsmaßnahme (ökologische Baubegleitung durch einen Fledermauskundler) und eine CEF-Maßnahme (Anbringung dreier Fledermauskästen sowie dreier Nistkästen für Höhlenbrüter aus Holzbeton im angrenzenden Gehölzbestand außerhalb des Eingriffsbereichs) erforderlich.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen für Brutvögel können weiterhin durch baubedingte Störungen innerhalb der Brutzeit entstehen. Das im Zuge der Baufeldfreimachung bestehende Risiko einer Zerstörung von Vogelnestern und -gelegen sowie der Tötung von Jungvögeln wird durch die Maßnahme zur Bauzeitenregelung vermieden.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Bereich südlich der Lindenallee
Die Flächennutzungsplanänderung dient im südlichen Bereich insbesondere der Anpassung an die geplante Nutzung als Schule. Mit der Flächennutzungsplanänderung sind gegenüber der aktuellen Ausweisung als Wohnbaufläche keine anderen Auswirkungen zu erwarten, da mit beiden Flächennutzungsarten Bebauung und Versiegelung zulässig sind.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen können insbesondere für Brutvögel (insbesondere bei Überbauung der südlich gelegenen, mit Gehölzen bestandenen Rasenfläche) und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Aber auch Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind möglich. Im Falle konkreter Bauvorhaben ist der Artenschutz unmittelbar im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten, sofern durch diese Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können (z. B. im Falle von Gehölzrodungen, Baumfällungen, Gebäudesanierung oder –abriss).

Biologische Vielfalt

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

Bereich nördlich der Lindenallee
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet. Mit der geplanten Errichtung eines Parkplatzes und einer Dreifeldsporthalle wird das Landschaftsbild im Änderungsbereich flächig, aber nicht höhenwirksam überprägt. Die umgebenden raumwirksamen Strukturen prägen das Landschaftsbild weiterhin dominant.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulge-

lände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude.

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bereich nördlich der Lindenallee
Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Überplanung eines Teils des Wohngebietsparks Grünhufe vorbereitet. Die Erholungsfunktion des Stadtteilparks bleibt jedoch grundsätzlich bestehen. Durch die Zunahme des Verkehrs im bislang weitestgehend ungestörten Erholungsraum werden die Umweltbelange des Menschen jedoch gestört. Der Parkweg soll, um der Erholungsfunktion weiterhin Rechnung zu tragen, nach wie vor über die Fläche führen und die Lindenallee und den südlichen Wohngebietspark erschließen.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude.

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Bereich nördlich der Lindenallee
Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Verlust von Waldflächen vorbereitet. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die Planung so, dass der Waldverlust so weit wie möglich vermieden wird. Für die umzuwandelnden Waldflächen erfolgt ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz.

Bereich südlich der Lindenallee
Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude. Kultur- und Sachgüter sind davon nicht betroffen.

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 Erweiterung des Schulcampus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Störfallbetriebe sind im Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden. 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

Bereich nördlich der Lindenallee
Der Bereich würde weiterhin als städtische Parkanlage genutzt werden. Die Vegetationsentwicklung würde von der jeweiligen Pflegeintensität abhängen.

Bereich südlich der Lindenallee
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplans würde der Bereich überwiegend baulich genutzt werden. Bedarfsweise würde es auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplans zu Ausbaumaßnahmen kommen, die sich auf die Bestandsgebäude konzentrieren würden. Neubauten und Nutzungsänderungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 73 für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs ermittelt und es werden entsprechende Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise formuliert (z. B. Festsetzung zum Artenschutz).

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Standort nördlich der Lindenallee wurden im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens verschiedene Konzeptvarianten geprüft. Im Ergebnis der Alternativenprüfung hat sich das nun verfolgte Konzept als flächensparende Variante herausgestellt, die zugleich eine größtmögliche Schonung des bestehenden Waldbestandes ermöglicht und die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope berücksichtigt.

Die Idee der vertikalen Anordnung der Stellplätze wurde aufgrund der erheblichen Mehraufwendungen verworfen. Gleichwertige Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Eine ausführliche Gegenüberstellung und Flächenbilanzierung ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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 sowie vorliegende Kartierergebnisse für den B-Plan Nr. 73 genutzt. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet.

Es traten im Zusammenhang mit der Datenerhebung keine Schwierigkeiten auf.

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 Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5 Quellenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

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. Teil I Nr. 51, S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

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, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) 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 (2021). Klimadaten Stralsund. https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862 (letzter Zugriff 22.07.2021).

Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Baugrundgutachten Hansestadt Stralsund Lübecker Allee, Berufsschulcampus Machbarkeitsstudie. Stralsund.

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: 20.10.2021).

LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. fis-wasser-mv.de/kvwmap/index.php (letzter Zugriff: 25.10.2021).

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

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009b): Ermittlung der Grundwasserneubildung für Mecklenburg-Vorpommern. Download unter: www.lung.mv-regierung.de/dateien/2009-2007_gwn.zip am 4.6.2021.

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-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2020): Jahresbericht zur Luftgüte 2019. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 1. Güstrow.

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

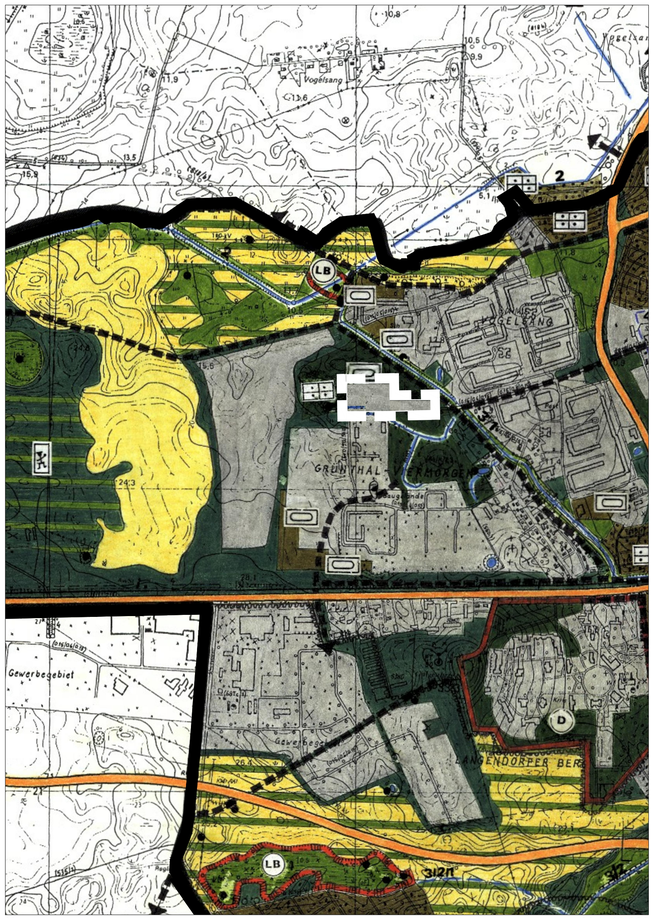
Hansestadt Stralsund, den……

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

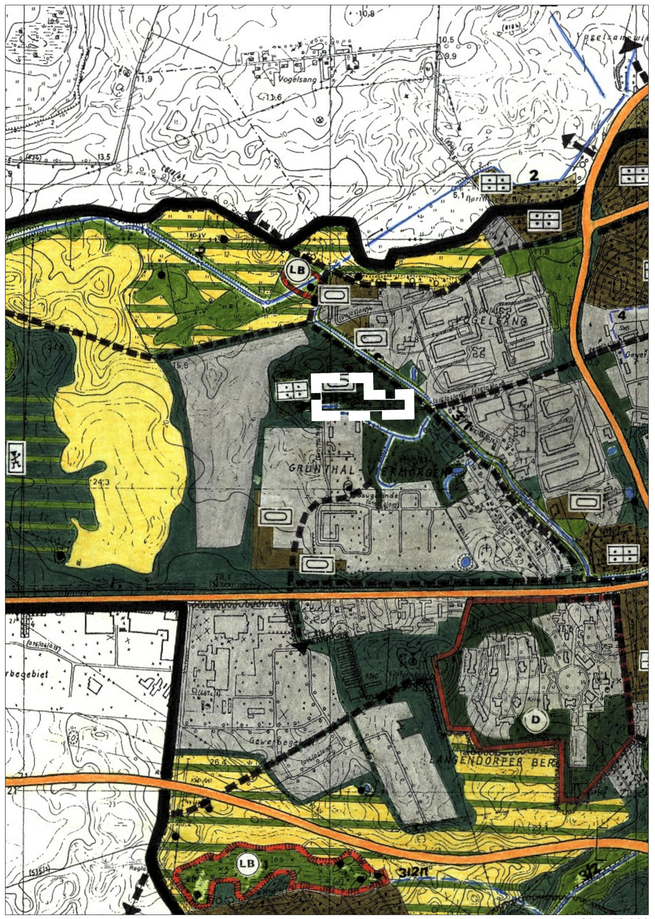
ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

DER 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEIGEORDNET



Neu M 1: 10 000

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES



Alt M 1: 10 000

AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND
DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEIGEORDNET

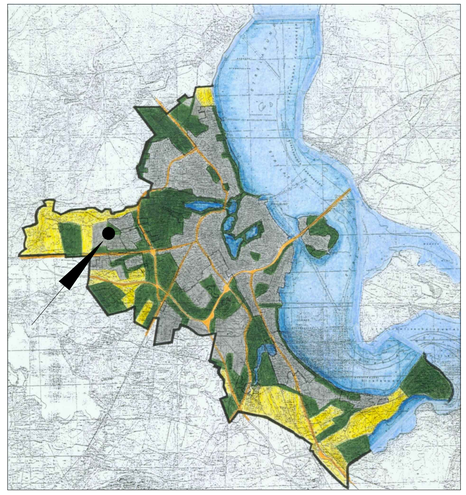
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SPORT, - BOLZPLATZ
- PARKANLAGEN
- WALDARTIGE GEHÖLZSTRUKTUREN
- BAUFLÄCHE GEM. § 5 BAUGB, BAHNANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- 5 FLIESSGEWÄSSER MIT GRABENBEZEICHNUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG

Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe

Entwurf, Stand Januar 2022



Historische Altstädte Stralsund und Wismar

Hansestadt Stralsund

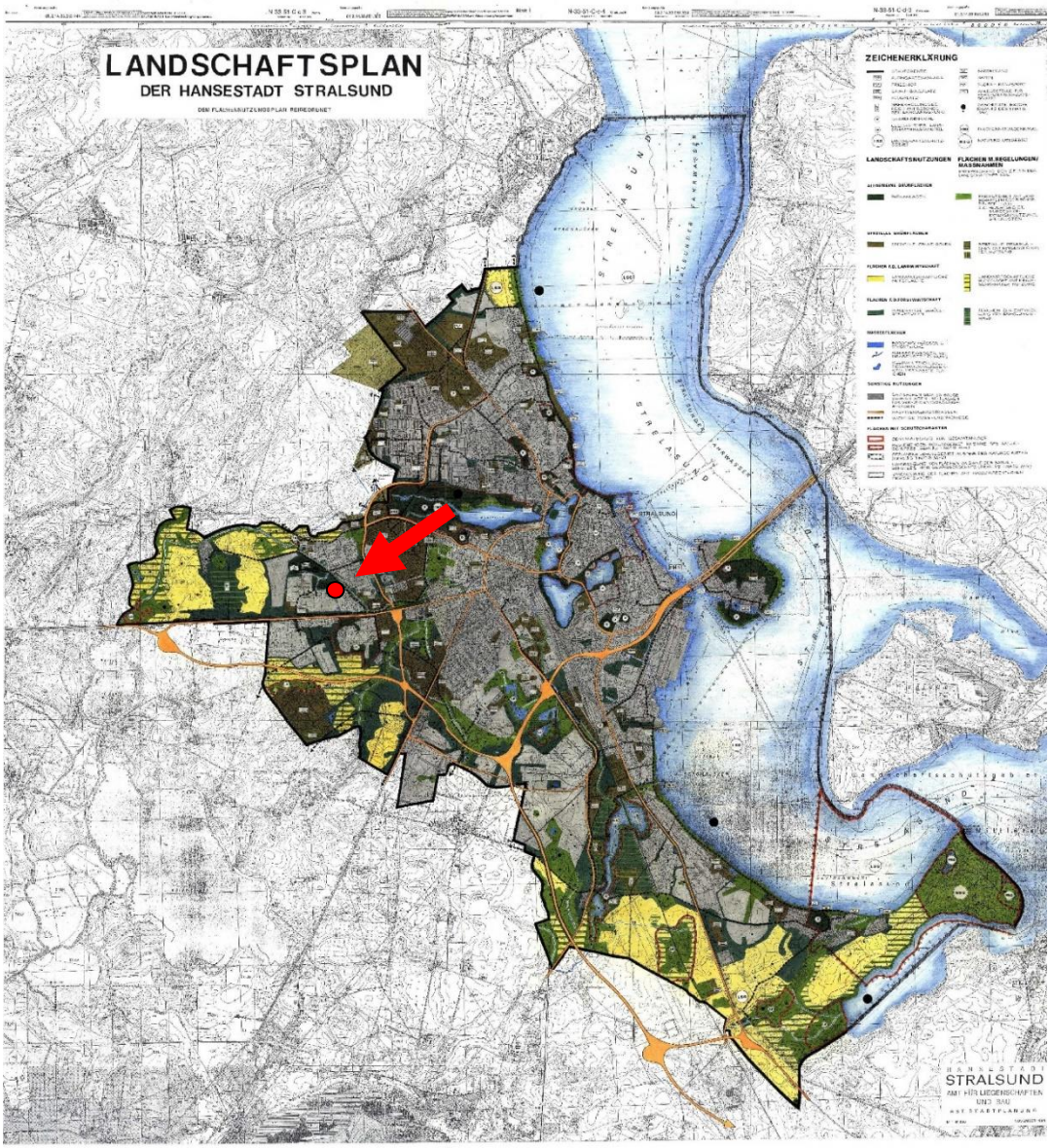
TOP Ö 12.4

Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

der 22. Änderung des Flächennutzungsplans beigeordnet

für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe

Entwurf, Stand Januar 2022



Hansestadt Stralsund

Inhalt

1 Anlass und Begründung der Änderung 2
2 Räumlicher Geltungsbereich 2
3 Örtliche und übergeordnete Planungen 3
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) 3
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 3
3.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan 4
3.4 Flächennutzungsplan 4
3.5 Landschaftsplan ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
4 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft 4
4.1 Boden und Relief 4
4.2 Grund- und Oberflächenwasser 4
4.3 Klima/ Luft 5
4.4 Arten und Lebensgemeinschaften 5
4.5 Landschaft 6
4.6 Umweltbelange des Menschen 6
4.7 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte 6
5 Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes 7
6.1 Boden und Relief 7
6.2 Grund- und Oberflächenwasser 7
6.3 Klima/ Luft 8
6.4 Arten und Lebensgemeinschaften 8
6.5 Landschaft 8
6.6 Umweltbelange des Menschen 8
6.7 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte 9
7 Flächenbilanz 9
8 Quellenverzeichnis 9
9 Anhang ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

Anhang

Änderung des Landschaftsplanes – Entwurf Januar 2022

1 Anlass und Begründung der Änderung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verteilten Berufsschulen zusammenzuführen und an einem Standort zu bündeln. Dazu soll im Stadtgebiet Grünhufe ein Berufsschulcampus des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises Vorpommern-Rügen entstehen.

Derzeit werden an den drei bestehenden Standorten in Grünhufe, Knieper West und auf dem Dänholm 955 vollzeitäquivalente Schüler in den Fachbereichen Technik & Handwerk, Wirtschaft & Verwaltung, Sozialwesen und am Fachgymnasium unterrichtet. Bei jetzigem Entwicklungsstand ist damit zu rechnen, dass die Schülerzahlen vor allem im Sozialwesen stetig weiter steigen werden. Den zu erwartenden Bedarf von zukünftig 1.200 Schülern können die vorhandenen baulichen und koordinativen Gegebenheiten nicht absichern.

Die Zusammenlegung an einem Standort wird zu Synergien bei Kommunikation und Administration zwischen den einzelnen Abteilungen führen. Alle Fachbereiche werden erweitert und das gegenwärtig häufige Pendeln von Lehrkräften entfällt. Eine zusätzliche Verbesserung des Schulalltags ergibt sich durch die direkte Unterbringung und Versorgung der Schüler auf dem Campus. Zur Campusbildung wird das gesamte Gebiet im Umfeld der bestehenden Berufsschule in Grünhufe betrachtet. Hierzu zählen somit auch das Parkhotel mit Garagen, die bestehenden Parkplätze sowie die südlich gelegene Freifläche.

Geplant sind für den Ausbau als zentraler Berufsschulcampus der Neubau einer Sporthalle, zwei neue Gebäude für die Bereiche Sozialwesen und Wirtschaft/Verwaltung sowie die Erweiterung der Stellplätze. Da das bestehende Areal keine vollständige Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht, ist eine zusätzliche Campuserweiterung nach Norden über die Lindenallee hinweg notwendig. Auf den Flächen nördlich der Lindenallee besteht jedoch kein Baurecht für die Erweiterung des Schulcampus bzw. die Errichtung eines Parkplatzes. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 5. November 2020 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig die Einleitung des 22. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan und die Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes beschlossen.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit der Überlagerung „Sport-/ Bolzplatz“ dar. Als Fließgewässer dargestellt ist der im südlichen Änderungsbereich verlaufende Graben 3/1/2. Nördlich des Änderungsbereichs erstreckt sich die weiträumige Parkanlage bis zum Graben 3/1, der die grüne Zäsur nach Norden und Nordosten abschließt. Die Lindenallee teilt die Parkanlage in einen südlichen und einen nördlichen Bereich und schließt den Änderungsbereich nach Süden hin ab.

Der Bereich wird im Landschaftsplan zukünftig als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Der Verlauf des Grabens bleibt unverändert. Das Symbol für den Sport-/ Bolzplatz wird, entsprechend der realen Situation, etwas nach Norden verschoben.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe und umfasst die nördliche Erweiterung (Stellplatzanlage, Sporthalle) des zukünftigen Berufsschulcampus, die durch den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ vorbereitet wird.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Osten und Westen durch den Stadtteilpark Grünhufe
- im Süden durch die Straße Lindenallee

3 Örtliche und übergeordnete Planungen

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

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)

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 landesplanerischen Ziele für das Vorhaben relevant:

Grundsatz 4.1 (1)

„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden."

Ziel 4.1 (5)

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

Ziel 5.4.1 (3)

„Hauptstandorte der „Regionalen Beruflichen Bildungszentren" sind die Oberzentren und geeignete Mittelzentren."

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

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Für das Vorhaben sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

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."

Grundsatz 4.1 (7)

„Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen."

Weiterhin sind folgende Ziele des RREP relevant:

Ziel 6.2.2 (2)

„Standorte von Beruflichen Schulen sind das gemeinsame Oberzentrum Stralsund – Greifswald, und die Mittelzentren Ribnitz-Damgarten und Wolgast. […] Die Beruflichen Schulen sollen sich zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Bildungslandschaft in Vorpommern weiter profilieren."

Die Planung folgt den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

3.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GRLP VP) enthält u. a. Aussagen zur Biotopverbundplanung, zu Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen und zu Zielen der Raumentwicklung bzw. zu Anforderungen an die Raumordnung. Für den Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplanes enthält der GRLP VP keine räumlich konkreten naturschutzfachlichen Vorgaben. Der ca. 500 m nordwestlich gelegene Feuchtlebensraum „Grünhufer Bruch“ stellt einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen gemäß Karte IV und Zielbereich zur ungestörten Naturentwicklung von naturnahen/renaturierten Mooren gemäß Karte III dar. Der ca. 400 m nördlich gelegene Mühlgraben ist ein Zielbereich zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte nach Karte III. Die Zielvorgaben des GLRP werden durch die Planung nicht berührt.

3.4 Flächennutzungsplan

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus.

4 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Nach der Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2009a, 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)

4.1 Boden und Relief

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch im Änderungsbereich sind in der Weichseleiszeit entstanden. Geologisch ist der Bereich den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen (LUNG-Kartenportal Umwelt, Geologische Karten M-V). Das Relief im Änderungsbereich ist eben bis flach wellig. Die Geländehöhen liegen zwischen 13,5 m und 16,8 m (Baugrund Stralsund 2020).

Durch die Herstellung des Wohngebietsparks wurden die Böden am Standort anthropogen übergeprägt. Es sind Sandauffüllungen und gemischtkörnige Auffüllungen vorhanden, denen bereichsweise Bauschutt- und Ziegelreste beigemengt sind. Unterhalb der Auffüllungen steht Geschiebelehm und -mergel an, welcher von schluffigen Sanden bzw. sandigen Schluffen unterlagert ist. In Teilbereichen können Stau- bzw. Schichtenwasserbildungen bis nahe der vorhandenen Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden (Baugrund Stralsund 2020).

Geschützte Geotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden (LUNG-Kartenportal Umwelt).

4.2 Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserflurabstand > 10 m hat eine geringe Bedeutung für den Landschaftshaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ist aufgrund der hohen Schutzfunktion der Deckschichten (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) gering (LUNG-Kartenportal Umwelt). Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit > 50 - 100 mm/a in einem niedrigen Bereich.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Am südlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft der Graben 3/1/2 (Gewässer 2. Ordnung). Der Graben entwässert außerhalb des Änderungsbereichs über den angelegten Teich im südlichen Stadtteilpark zum Graben 3/1, der seinerseits nach Osten in den Kronenhalsgraben und weiter in den Moorteich entwässert. Der Graben 3/1/2 ist im Abschnitt westlich des zu querenden Fuß- und Radweges als offener Entwässerungsgraben ausgebildet und im weiteren Verlauf zur Querung der Lindenallee verrohrt.

Ein weiterer Graben verläuft im westlichen Randbereich des Änderungsbereichs.

4.3 Klima/Luft

Der Änderungsbereich befindet sich laut GLRP VP im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Die Jahresdurchschnittstemperatur für Stralsund liegt bei 8 °C und die Jahresniederschlagsmenge bei 625 mm.

Die nach Westen angrenzende Offenlandfläche ist eine Kaltluftproduktionsfläche. Diese hat jedoch nur eine allgemeine Bedeutung, da die klimatische Wirkung der nahegelegenen Ostsee dominiert. Das Lokalklima wird durch das vorherrschende Land- Seewind- System überprägt.

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 2019 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2020). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den Änderungsbereich zutrifft.

4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 73 erfolgte in der Vegetationsperiode 2021 eine aktuelle Biotoptypenkartierung.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des öffentlichen Stadtteilparks Grünhufe, der in mehreren Schritten im Zuge der Stadtsanierung angelegt wurde (Fördergebiet Grünhufe). Die Fläche besteht überwiegend aus in unterschiedlicher Intensität gepflegten Rasenflächen (artenreicher Zierrasen, Ruderalfluren), die zum Teil randlich mit Siedlungsgehölzen heimischer Baumarten bestanden sind, welche einen waldartigen Charakter haben. An den Änderungsbereich schließen sich weitere parkartige Gehölzstrukturen an, die sich aus den Ende der 1990er Jahre angelegten Initialpflanzungen des damals angelegten Stadtteilparks entwickelt haben.

Nordwestlich und westlich des Änderungsbereichs grenzen nässebeeinflusste Flächen an, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen (vgl. Kap. 4.7).

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich an der Lindenallee eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte junge Baumallee.

Fauna

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 73 erfolgten im Jahr 2021 faunistische Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse.

Die Untersuchungen auf Winterquartiere oder Schwarmquartiere von Fledermäusen erbrachte keine Nachweise im Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes. Auch mit den Wildkameras wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich keine größeren Wochenstuben oder Winterquartiere vorhanden sind. Insgesamt wurden innerhalb des Untersuchungsraums elf Bäume mit elf potenziell nutzbaren Quartierstrukturen geringer und mittlerer Bedeutung erfasst. Von diesen liegen drei potenzielle Quartierbäume geringer Bedeutung im Änderungsbereich.

Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 15 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebiets bzw. angrenzend daran festgestellt, davon fünf Arten im Änderungsbereich selbst. Von den außerhalb des Änderungsbereichs erfassten Brutvogelarten ist die Art Feldschwirl den wertgebenden Arten zuzuordnen. Im Änderungsbereich selbst wurden keine wertgebenden Arten ermitteln.

Die Bedeutung des Änderungsbereichs für Amphibien und Reptilien ist insgesamt gering. Während des Untersuchungszeitraums konnten im Änderungsbereich und seiner Umgebung mit je zwei Individuen die beiden Arten Teichmolch und Teichfrosch nachgewiesen werden. Einzige nachgewiesene Reptilienart ist mit insgesamt vier Individuen die Waldeidechse.

4.5 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) innerhalb des nicht bewerteten „urbanen Raumes“.

Das Landschaftsbild ist von einer parkartig gestalteten Siedlungsfreifläche mit Baumbeständen geprägt, an die sich landschaftsbildwirksame Elemente anschließen (Großseggenried, Schilf- Landröhricht, Gehölze, freie Landschaft in Richtung Freienlande), welche in die freie Landschaft überleiten. Von derzeit noch geringer Bedeutsamkeit für das Landschaftsbild ist die an der Straße Lindenallee befindliche junge Baumallee, die die störende Wirkung der Straße auf das Landschaftsbild mit zunehmendem Alter maßgeblich verbessern wird.

Insgesamt ist die Landschaft anthropogen überprägt, weist jedoch auch naturnahe Elemente auf.

4.6 Umweltbelange des Menschen

Der Änderungsbereich befindet sich in einer intensiv genutzten Parkanlage, er hat somit eine hohe Bedeutung als quartiersbezogenes Erholungsgebiet. Kulturgüter von Bedeutung sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht nachgewiesen.

4.7 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Sowohl das Klein-Kordshäger Moor (Flächennaturdenkmal) als auch der Moorteich (Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund) und das Naturschutzgebiet Borgwallsee und Pütter See liegen in einer Entfernung von >1,0 km. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (GGB Krummenhager See, Borgwallsee und Pütter See, SPA DE 1743-401 Vorpommersche Waldlandschaft) liegen in einer Entfernung von mehr als 2 km.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich folgende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope, die teilweise in den nordwestlichen und westlichen Randbereich des Änderungsbereichs hineinreichen:

- Rohrglanzgrasröhricht (VRR) nördlich des Änderungsbereichs, in den nordwestlichen Randbereich hineinreichend
- Rasiges Großseggenried (VGR) nördlich des Änderungsbereichs
- Schilf-Landröhricht (VRL) westlich des Änderungsbereichs, in den westlichen Randbereich hineinreichend
- zwei nährstoffreiche Kleingewässer (SEV) nördlich des Änderungsbereichs

Das im Biotopatlas des Landes unter dem Gesetzesbegriff „Stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation“ im westlichen Änderungsbereichs sowie im westlichen und

nördlichen Randbereich verzeichnete Biotop HST00064 konnte im Zuge der Biotopkartierungen 2021 für den B-Plan Nr. 73 nicht bestätigt werden.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich an der Lindenallee eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte junge Baumallee.

5 Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit der Überlagerung „Sport-/ Bolzplatz“ dar. Als Fließgewässer dargestellt ist der im südlichen Änderungsbereich verlaufende Graben 3/1/2. Nördlich des Änderungsbereichs erstreckt sich die weiträumige Parkanlage bis zum Graben 3/1, der die grüne Zäsur nach Norden und Nordosten abschließt.

An die Parkanlage im Osten schließen sich kleinere Flächen für die Forstwirtschaft an. Die Lindenallee teilt die Parkanlage in einen südlichen und einen nördlichen Bereich und schließt den Änderungsbereich nach Süden hin ab.

Die bisherige Darstellung im Änderungsbereich:

- Parkanlagen

wird geändert in (siehe Planzeichnung):

- Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Darstellung des Grabens 3/1/2 bleibt unverändert.

6 Auswirkungen der Änderung des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Minderung

6.1 Boden und Relief

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Versiegelung des Bodens vorbereitet, welche zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen führt.

Die Bodenversiegelung und -beanspruchung wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 73.

6.2 Grund- und Oberflächenwasser

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes vorbereitet.

Geringfügige Beeinträchtigungen des Grundwassers ergeben sich durch die Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Versiegelung. Diese beschränken sich auf die Neuversiegelungsbereiche. Im direkten Umfeld stehen ausreichend Versickerungsflächen gleicher Qualität zur Verfügung.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

Eine Beeinträchtigung der Gräben erfolgt nicht. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 WHG) vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m beidseits wird eingehalten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 73.

6.3 Klima/Luft

Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das lokale Klima. Auf den neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten. Durch den Verlust von Wald und Gehölzen gehen kleinräumig lokalklimatisch wirksame Strukturen verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

Es sind keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten. Der mit der Umsetzung des durch die Änderung vorbereiteten Vorhabens entstehende zusätzliche Verkehr wird keine erhebliche Erhöhung von Luftschadstoffen nach sich ziehen.

6.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird der Verlust und die Beeinträchtigung von Biotopen und faunistischen Lebensräumen vorbereitet. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Grünflächen (Zierrasen) und Gehölzstrukturen mit Waldcharakter sowie Einzelbäume verloren.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Festlegung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für den Waldverlust erfolgt ein Waldausgleich, welcher ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt wird.

Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 73 wurden faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, auf dessen Grundlage die Auswirkungen auf die Fauna ermittelt wurden. Auf dieser Grundlage wurden geeignete Festsetzungen getroffen, welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen.

Eine direkte Inanspruchnahme von geschützten Biotopen erfolgt nicht. Mittelbare Beeinträchtigungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

6.5 Landschaft

Durch die Darstellung als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet. Mit der geplanten Errichtung eines Parkplatzes und einer Dreifeldsporthalle wird das Landschaftsbild im Änderungsbereich flächig, aber nicht höhenwirksam überprägt. Die umgebenden raumwirksamen Strukturen prägen das Landschaftsbild weiterhin dominant.

6.6 Umweltbelange des Menschen

Die Erholungsfunktion des Stadtteilparks bleibt grundsätzlich bestehen. Durch die Zunahme des Verkehrs im bislang weitestgehend ungestörten Erholungsraum werden die Umweltbelange des Menschen jedoch gestört. Der Parkweg soll, um der Erholungsfunktion weiterhin Rechnung zu tragen, nach wie vor über die Fläche führen und die Lindenallee und den südlichen Wohngebietspark erschließen. Somit sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.7 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte

Es besteht keine Betroffenheit von internationalen und nationalen Schutzgebieten und Schutzobjekten.

Eine direkte Inanspruchnahme von geschützten Biotopen erfolgt nicht. Mittelbare Beeinträchtigungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die Betroffenheit von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die an der Straße Lindenallee vorhandene nach § 19 NatSchAG M-V geschützte junge Allee wird durch die Änderung nicht berührt.

7 Flächenbilanz

Die bisherigen Darstellungen des wirksamen Landschaftsplanes werden wie folgt geändert:

Art der Bodennutzung	**Flächengröße in [ha] ALT**	**Flächengröße in [ha] NEU**
Allgemeine Grünfläche/ Parkanlage Überlagerung Sport-/ Bolzplatz	1,33	0
Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0	1,33
Summe	**1,33**	**1,33**

8 Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Baugrundgutachten Hansestadt Stralsund Lübecker Allee, Berufsschulcampus Machbarkeitsstudie. Stralsund.

Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M- V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M- V S. 221, 228).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund: Beschlussvorlage Bürgerschaft, Vorlage Nr.: B 0054/2020 vom 05.11.2020.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP), Erste Fortschreibung. Güstrow.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern: Kartenportal Umwelt M-V. www.umweltkarten.mv-regierung.de, letzter Zugriff Januar/ Februar29.10. 2021

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2020): Jahresbericht zur Luftgüte 2019. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 1. Güstrow.

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg- Vorpommern (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern. Schwerin.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Greifswald.