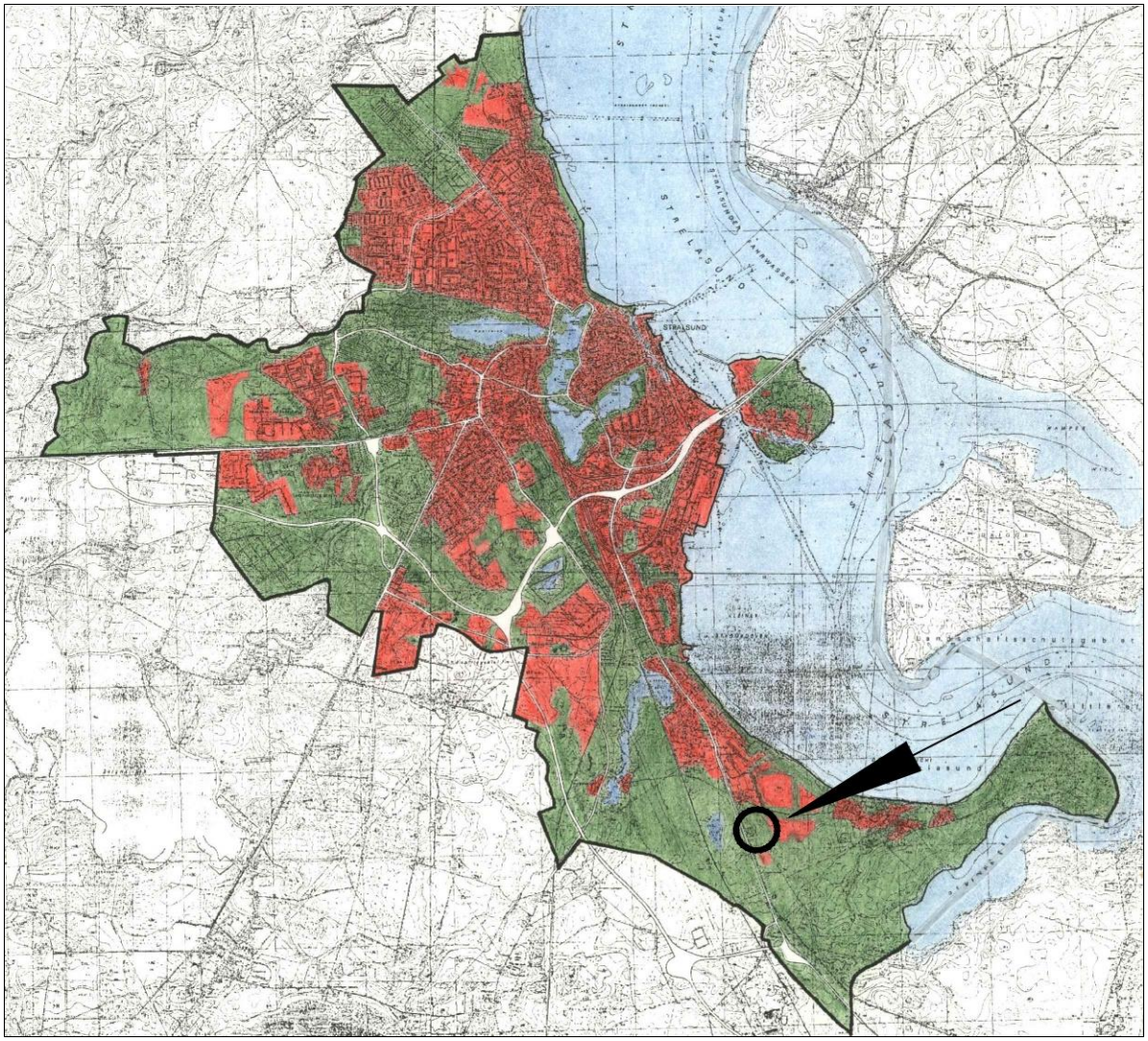
18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche östlich der Brandshäger Straße im Stadtteil Andershof

Begründung
März 2022



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

Hansestadt Stralsund

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

INHALT

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

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

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

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

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

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 12

6 Verfahrensablauf 13

7 Rechtsgrundlagen 13

TEIL 2 - UMWELTBERICHT 14

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

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

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

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

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planung

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

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

2 Übergeordnete Planung

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Klimaschutzkonzept

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

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

2.3 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

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

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebiets

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

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

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

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

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

3.3 Planungsrechtliche Situation

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

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

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

3.4 Erschließung

Verkehrserschließung

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

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

Hauptversorgungsleitungen

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

ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92

Im Änderungsbereich verläuft parallel zur Brandshäger Straße die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92. Es ist vorgesehen, die Leitung im Rahmen der Baugebietserschließung zurückzubauen. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den Betreiber der Anlage (ONTRAS Gastransport GmbH). Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet.

Stadttechnische Erschließung

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

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

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

3.5 Soziale Infrastruktur

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

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

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

3.6 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

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

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

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg erarbeitet[1]. Im Zuge der Kartierung und Potentialeinschätzung vorkommender Arten wurden u. a. verschiedene Greifvögel (Turmfalke, Rotmilan und Mäusebussard) nachgewiesen. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Ackerfläche muss es außerdem als Lebensraum der Feldlerche betrachtet werden. Mit der vorgesehenen Bebauung gehen für diese Arten Beeinträchtigungen bzw. der Verlust der Fläche als Nahrungs- bzw. als Bruthabitat einher.
Es konnten jedoch sowohl im Frühjahr 2020 als auch 2021 keine Brutstätten von Feldlerchen festgestellt werden. Daher ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen. Im ungestörten Offenland hätte die Ackerfläche ein Potential für maximal 3 Brutpaare. Der potentiellen Habitateignung für die Feldlerche wird durch den Ausgleich für bilanzierte Eingriffe im Rahmen des B-Planverfahrens im Offenlandbereich in räumlicher Nähe Rechnung getragen.
Der Nahrungsraum von Greifvögeln wird durch die Planung eingeschränkt. Da ein Ausweichen auf die vorhandenen unbesiedelten Umgebungsflächen angenommen werden kann, wird die bloße Verschlechterung der Nahrungssituation gemäß des Leitfadens Artenschutz in M-V nicht als Verbotstatbestand gewertet. Durch die geplanten Ausgleichsflächen im Offenlandbereich in räumlicher Nähe wird sich auch das Nahrungsangebot für Greifvögel erhöhen.

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

3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

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

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

3.8 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund und eines südlich angrenzenden Fachmarktes ein. Innerhalb des Plangebiets sind weitere Immissionen durch mögliche

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

Sportanlagen abzusehen. Sonstige maßgebliche Immissionen (durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung) sind angesichts der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.
Die abzusehenden Immissionen können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder gemindert werden, so dass sie den Darstellungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen. Die Ermittlung und Bewältigung der zu erwartenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zur verbindlichen Bauleitplanung.
In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-verordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

4 Inhalt des Plans

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

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

4.1 Darstellungen

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

4.2 Hinweise

Immissionsschutz

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

4.3 Flächenbilanz

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

Tabelle 1: Veränderungen im Plangebiet[2]

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

Tabelle 2: Darstellungen im Plangebiet

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

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange sind nicht zu verzeichnen. Das im Änderungsbereich gelegene Bestandsgebäude kann im Rahmen des Bestandsschutzes mit seinen Nutzungen erhalten

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

bleiben. Derzeit liegt es im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche kann der Wohnnutzung im Außenbereich nicht mehr der Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegengehalten werden.

6 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrungsablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 26.09.2019
- erste Öffentlichkeitsbeteiligung 03.06. – 18.06.2021
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 26.05.2021
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 18.11.2021
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 06.01. - 08.02.2022
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 16.12.2021
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Vor. 2. Quartal 2022
- Genehmigung, Rechtskraft Vor. 3. Quartal 2022

7 Rechtsgrundlagen

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

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

Tabelle 3: Veränderungen im Plangebiet[3]

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

Tabelle 4: Darstellungen im Plangebiet

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

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

Tabelle 5: Bilanzänderungen der Landschaftsnutzungen im Landschaftsplan

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

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

1.3 Angaben zum Standort

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

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

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

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

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

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

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

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

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

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

Das geplante Vorhaben hat einen Abstand von

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

Die oben genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Festsetzung von Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (LEP M-V)

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

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

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

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

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP)

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

Landschaftsplan

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

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

3.1 Schutzgut Boden

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

Bewertung

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

3.2 Schutzgut Fläche

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

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

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

Bewertung

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

3.4 Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

Bewertung

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

3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

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

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP)

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

Artenschutz

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

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

Zusammenfassend können folgende Beeinträchtigungen festgestellt werden:

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

Die möglichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Biotoptypen

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

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

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

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

3.6 Schutzgut Landschaft

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

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

3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

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

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

Bewertung

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

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

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bewertung

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

3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

3.10 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Pflanzen / Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Tiere

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

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

Mensch - Lärmimmissionen

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

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene.

Boden/Wasser

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

3.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

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

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Stralsund, den……

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow