

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

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

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lösungsvorschlag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alternativen:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Finanzierung:

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

Termine/ Zuständigkeiten:

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

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

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow