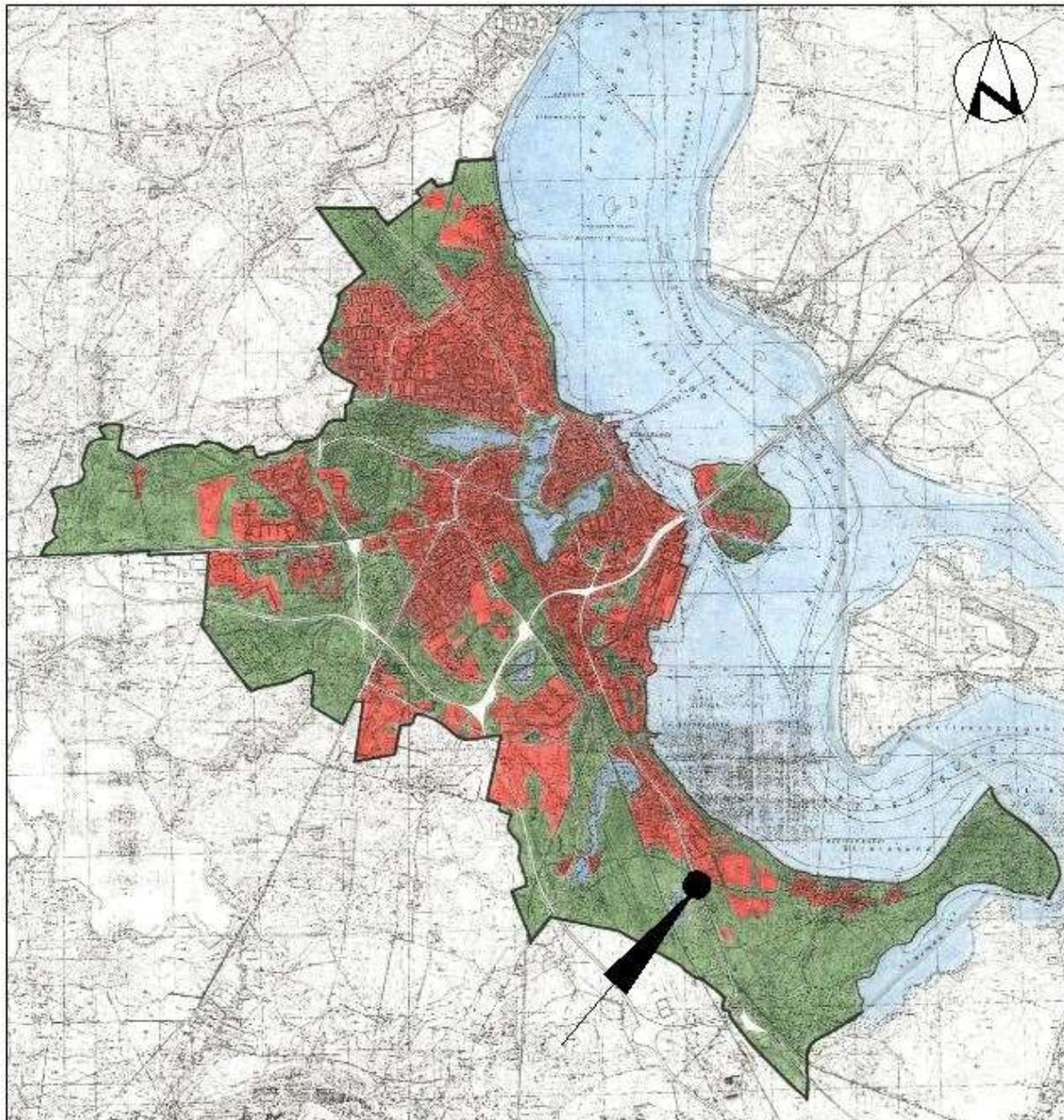


25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadteingang Süd, Andershof

Begründung zum Entwurf
April 2024



INHALT

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

TEIL 2 - UMWELTBERICHT**28**

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

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

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

1 Einleitung

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

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist bis 2035 davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl insbesondere durch Zuzug in der Hansestadt weiterhin steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten. Um dieser prognostizierten Nachfrage gerecht zu werden, stellt das ISEK Planungsziele zur Entwicklung des Wohnungsangebotes auf. Das Wohnungsangebot soll sich differenziert in Hinsicht auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Preissegmente entwickeln. Im Hinblick auf demographische Veränderungen und sonstige Entwicklungskapazitäten sind hierfür auch Neubaugebiete vorzusehen, die bereits durch informelle und formelle Planungen vorbereitet werden.

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

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

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

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



Abbildung 1: Rahmenplan Andershof, Maßnahmen

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

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

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

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

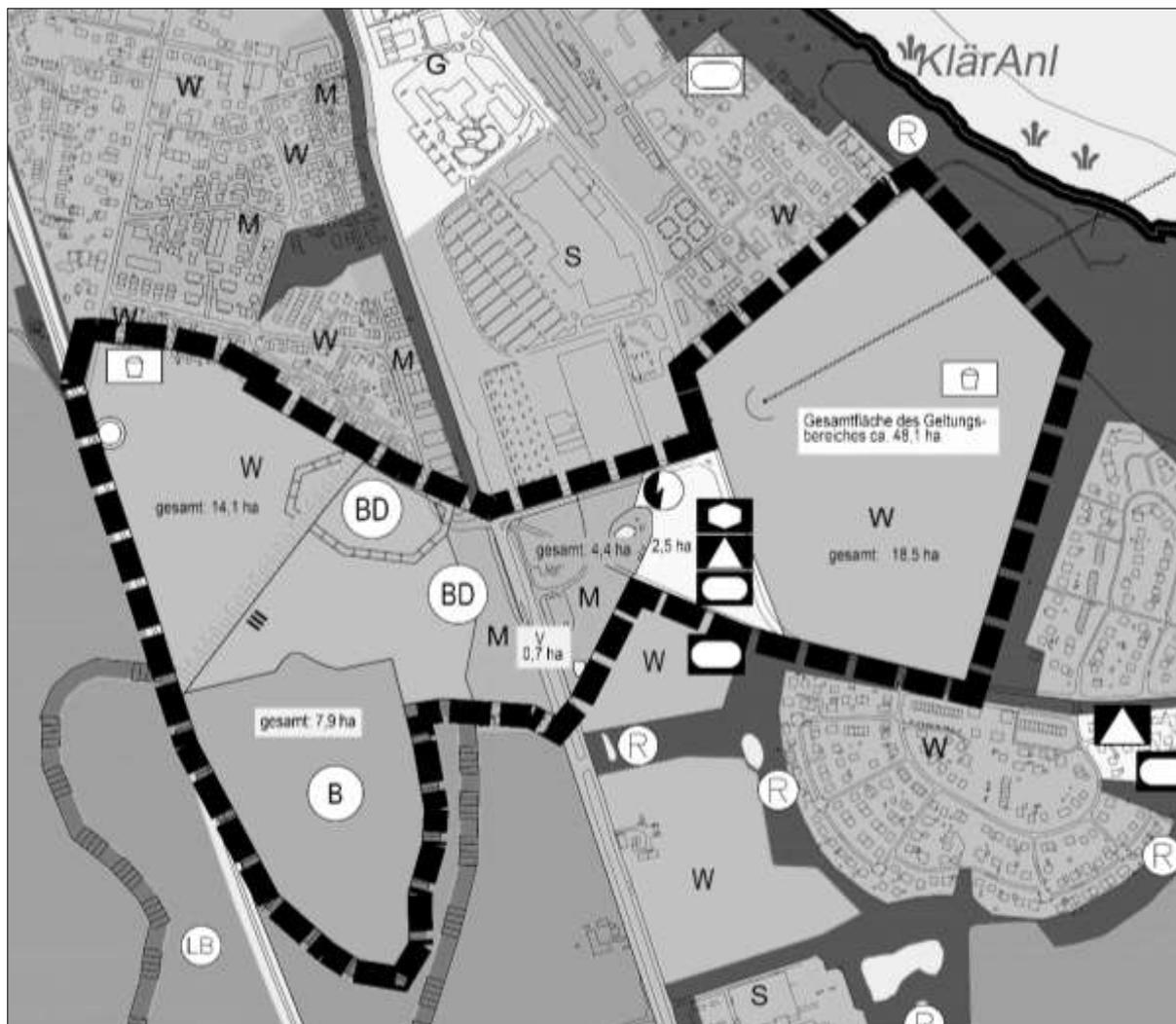


Abbildung 2: Gebietsabgrenzung der 25. Änderung des FNP zum Entwurf

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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

Ziel 4.1 (2)

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

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

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

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

Ziel 4.1 (5)

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

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

Ziel 4.5 (2)

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

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

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

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

Ziel 5.1 (1)

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

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

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

Ziel 5.1.2 (11)

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

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

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

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

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

Grundsatz 3.1.2 (1)

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

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

Grundsatz 3.1.3 (6)

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

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

Grundsatz 3.2.1 (1)

„Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes der Hansestadt Stralsund befindet und vor allem der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung dient.

Grundsatz 4.1 (1)

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

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

Grundsatz 4.1 (2)

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

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

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

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet an die bestehende Siedlungsstruktur der Hansestadt Stralsund anschließt und diese arrondiert.

Grundsatz 4.2. (3)

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

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

Ziel 6.3 (1)

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

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

Grundsatz 6.4.1 (3)

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

Grundsatz 6.4.1 (5)

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

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

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

2.2 Inhalt des Landschaftsplanes

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

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

Die L 222 ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

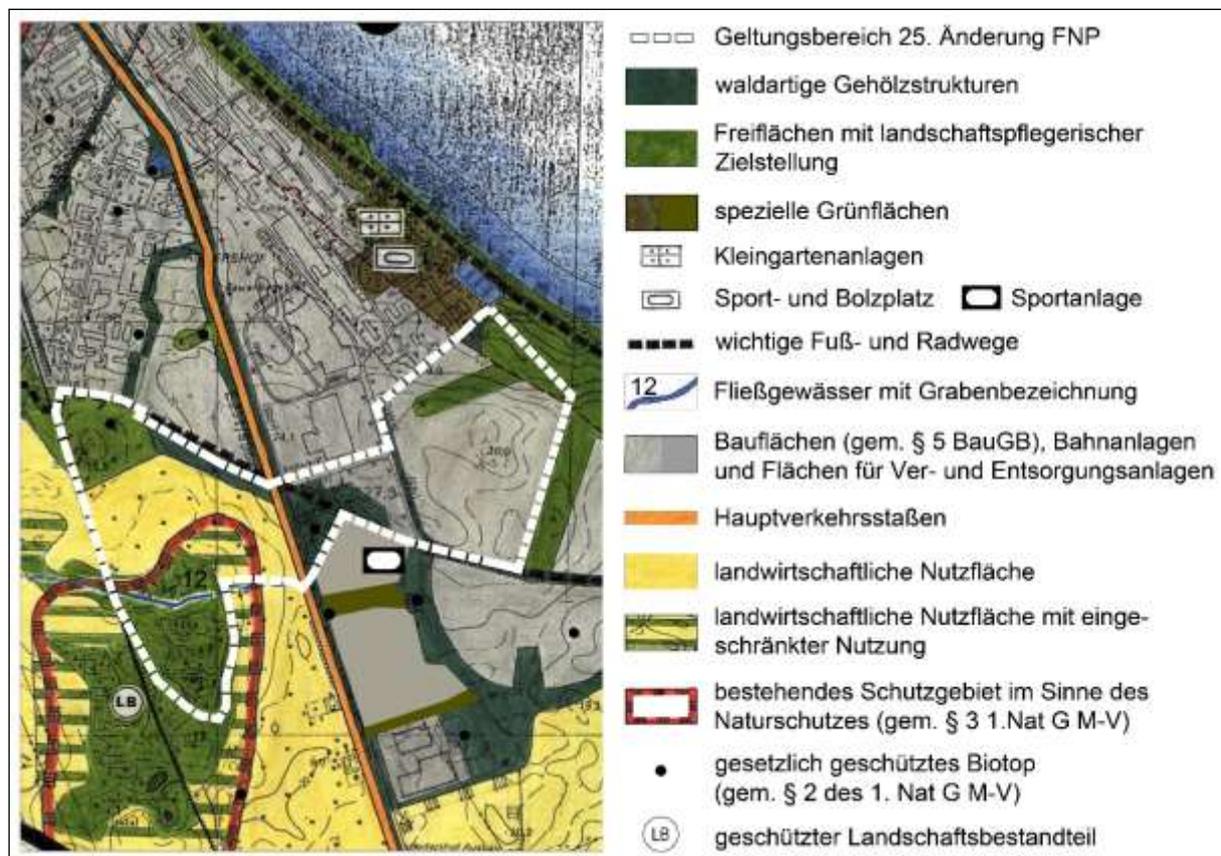


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches

2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund vom Oktober 2010 wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt

beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und -Anpassungsmaßnahmen und zielt darauf ab, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

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

2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Städtebauliche Ausgangssituation



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

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs und Anlagen des WSV

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

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

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

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

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs

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

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

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

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

3.3 Planungsrechtliche Situation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss soll den angepassten Geltungsbereich bestätigen.

3.4 Erschließung

Verkehrerschließung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadttechnische Erschließung

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

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

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

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

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

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

3.5 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

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

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

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

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

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

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

3.6 Soziale Infrastruktur

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

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

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

3.7 Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

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

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

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

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

3.8 Baugrund, Kampfmittel und Altlasten

Baugrund

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

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

Kampfmittel

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

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

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

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

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

4 Inhalt des Planes

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

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

4.1 Bisherige Darstellungen im FNP



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

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

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

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

4.2 Nutzungskonzept

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

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

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

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

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

4.3 Geplante Darstellungen im FNP

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4.4 Geplante Darstellungen im LP

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

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

Die L 222 ist weiterhin als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

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

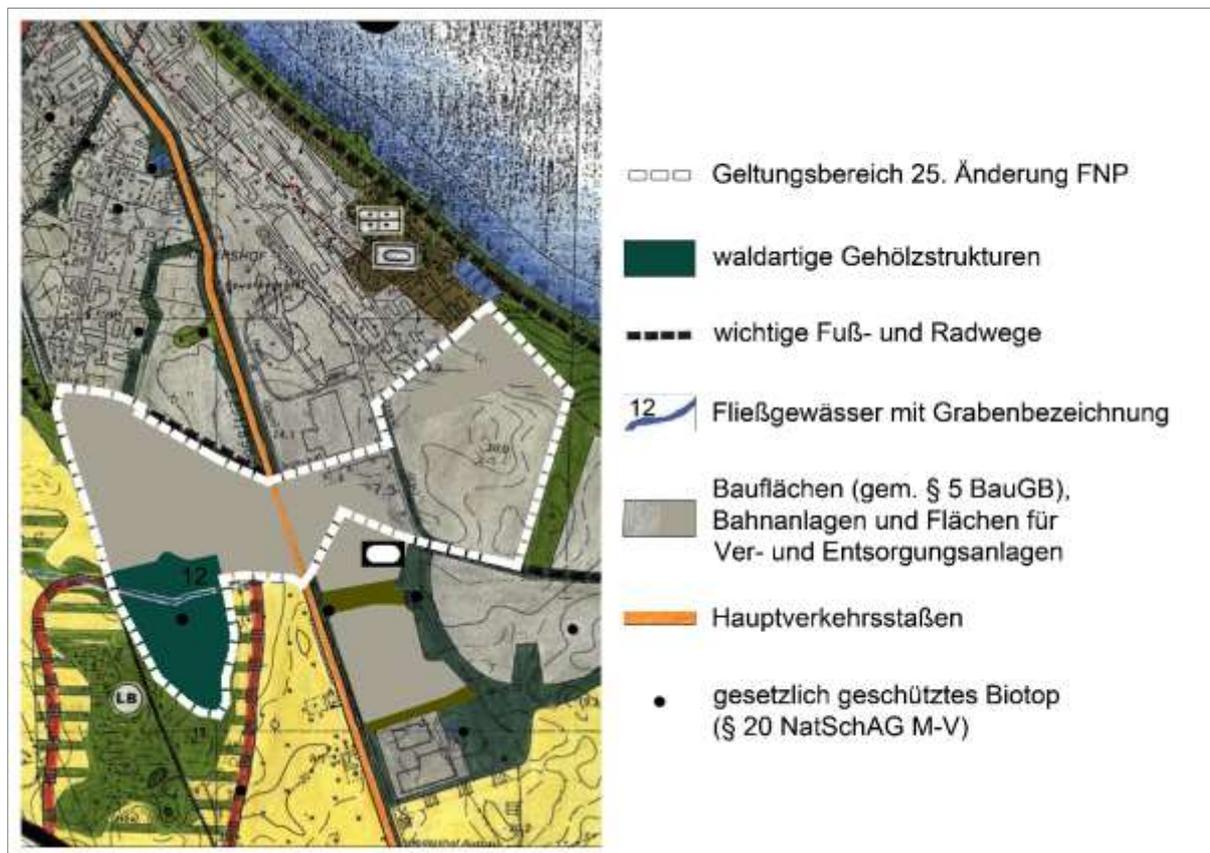


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches nach Anpassung

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

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

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

4.5 Erschließung

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

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

4.6 Hinweise

Immissionsschutz

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

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

4.7.1 Bodendenkmale

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

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

4.7.2 Geschützte Biotope

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

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

4.7.3 Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof I

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

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

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

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

4.7.4 Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

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

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

Zu der Bundeswasserstraße zählen auch Schifffahrtszeichen.

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

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Flächenbilanz

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

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

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

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

Mit den dargestellten Flächennutzungen der 25. Änderung des FNP werden Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Gebiet nicht zu vermeiden. Sie sollen gemindert und ausgeglichen werden. Im Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, werden die Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die konkrete Eingriffsbewältigung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.1 Private Belange

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

5.2 Umweltrelevante Belange

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

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

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

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

7 Verfahrensablauf

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

8 Rechtsgrundlagen

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

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zur Lage

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

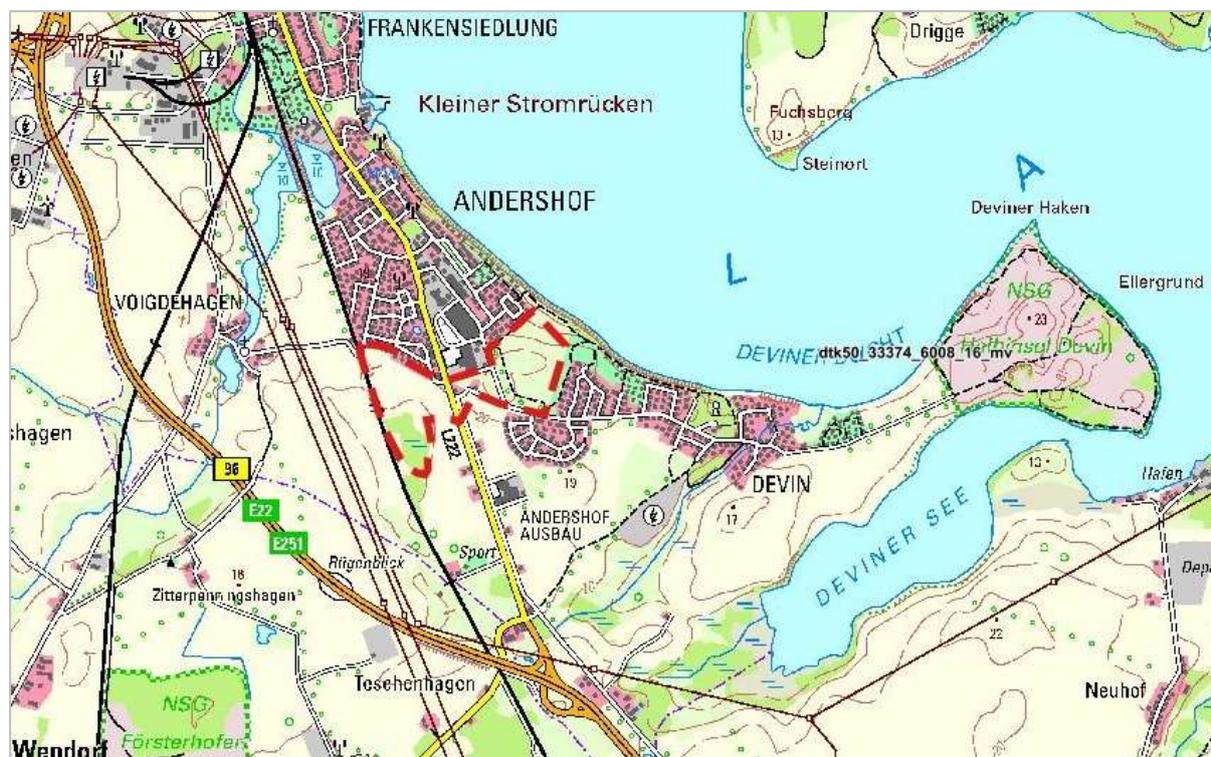


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

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

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

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

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

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

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

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

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

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom Juli 2023 ist bis 2035 davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl insbesondere durch Zuzug in der Hansestadt weiterhin steigen wird. Der daraus ermittelte Wohnraumbedarf im Zeithorizont bis 2035 liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten. Um dieser prognostizierten Nachfrage gerecht zu werden, stellt das ISEK Planungsziele zur Entwicklung des Wohnungsangebotes auf. Das Wohnungsangebot soll sich differenziert in Hinsicht

auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Preissegmente entwickeln. Im Hinblick auf demographische Veränderungen und sonstige Entwicklungskapazitäten sind hierfür auch Neubaugebiete vorzusehen. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Lage zwischen Strelasund und der Gemeinde Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen. Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof wurde dazu 2021 ein Rahmenplanentwurf eingebracht. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung/ B 96 auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des hiesigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das südlichste Stadtgebiet, bauliche Entwicklungsinteressen und den geplanten Haltepunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme in 2026.

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten.

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

Wohnnutzung. Durch seine räumliche Nähe zu vorhanden und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Lagegunst zwischen Strelasund und der Gemeinde Voigdehagen ist der Stadtteil Andershof im besonderen Maße für die mit der ISEK-Fortschreibung angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung geeignet und soll deshalb hier in den kommenden Jahren forciert werden. Die Einwohnerzahl im Stadtteil ist kontinuierlich gestiegen, gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ausreichende und entsprechende Entwicklungs- und Flächenpotentiale. Bis 2035 sollen hier mehrere Wohngebiete mit ca. 1.100 neuen Wohnungen entstehen (vgl. TEIL 1, Kap. 1.1). Die Entwicklung des Änderungsbereichs dient der Umsetzung des Rahmenplans Andershof mit der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung im Stadtteil Andershof (vgl. ebd.). Der Änderungsbereich ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig als Arrondierung des Stadtrandes verstanden werden kann. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Der Planbereich schließt sich an beliebte Wohngebiete in Stadtrandnähe an, welche insbesondere für nicht ausschließlich urban orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teioberzentrum Greifswald attraktiv sind.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

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

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

Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

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

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

Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vgl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung). Vorgaben von Bebauungsplänen sollen demnach eine kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung und eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie zu Ziel haben. Ungünstige Bepflanzungsfestsetzungen sollen vermieden werden. Hemmende Vorschriften, die dem Einsatz von regenerativen Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können, sollen abgebaut werden.

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

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

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

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

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

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

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

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

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

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG

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

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

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

„Es ist verboten:

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

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

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

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

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG

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

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

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

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

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG

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

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

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

2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Der Änderungsbereich überlagert sich mit einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, dass dem Belang der Landwirtschaft bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Stadteingangs Süd. Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nur im eingeschränkten Maß verfügbar und stehen somit als Planungsalternative nicht zur Verfügung (vgl. TEIL 1, Kap. 3.5). In der Abwägung zwischen den Belangen der Siedlungsentwicklung und der Landwirtschaft wird daher der Siedlungsentwicklung der Vorrang gegeben (vgl. Ausführungen in TEIL 1, Kap. 2.1.1 ff.).

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

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

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

2.2.3 Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

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

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

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

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

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete

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

Schutzobjekte

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



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

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

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

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

3.1.1 Fläche

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

3.1.2 Boden

Bestand

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

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

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

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

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

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



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

Bewertung

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

3.1.3 Wasser

Bestand

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

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

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



Abbildung 4: Trinkwasserschutzzone III im Änderungsbereich

Oberflächengewässer

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

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



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

Bewertung

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

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

3.1.4 Klima

Bestand

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

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

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

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

Bewertung

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

3.1.5 Luft

Bestand

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

Bewertung

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

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Vegetation

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

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

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

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

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

Fauna

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

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

Biologische Vielfalt

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

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

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

Bewertung

Vegetation

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

Fauna

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

Biologische Vielfalt

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

3.1.7 Landschaft

Bestand

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

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

Bewertung

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

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

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

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

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

Bewertung

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

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

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

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

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Fläche

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

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

3.2.2 Boden

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

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

3.2.3 Wasser

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

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

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

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

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

3.2.4 Klima

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

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

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

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

3.2.5 Luft

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

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

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

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

3.2.7 Landschaft

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

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

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

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

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

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

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

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

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

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

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

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

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

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

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

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

Der Änderungsbereich ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und gleichzeitig als Arrondierung des Stadtrandes verstanden werden kann. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Der Planbereich schließt sich an beliebte Wohngebiete in Stadtrandnähe an, welche insbesondere für nicht ausschließlich urban orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teilerzentrum Greifswald attraktiv sind.

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

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

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

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

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

4 Zusätzliche Angaben

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

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

Es traten im Zusammenhang mit der Datenerhebung keine Schwierigkeiten auf.

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

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

5 Quellenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Fachgrundlagen

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

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

Hansestadt Stralsund (1996) Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hansestadt Stralsund, den 4. April 2024



Kirstin Gessert

Abteilungsleiterin