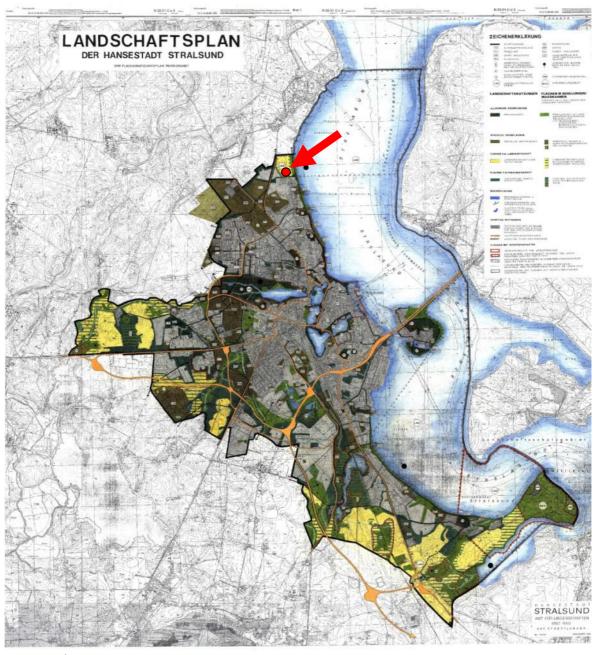
Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund

der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beigeordnet für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule / Studentensiedlung Holzhausen

Erläuterungsbericht zum Entwurf Januar 2016









Hansestadt Stralsund

Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund (Entwurf)

- der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet -

Erläuterungsbericht zur Änderung des Landschaftsplanes für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule / Studentensiedlung Holzhausen

Projekt-Nr.: 24324-00

Fertigstellung: Januar 2016

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel

Landschaftsarchitekt

Mitarbeit: TMA Doreen Berkhahn

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

Tribseer Damm 2 18437 Stralsund Tel. +49 38 31/61 08-0 Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b 18273 Güstrow Tel +49.38.43/46.4

Tel. +49 38 43/46 45-0 Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43 17489 Greifswald Tel. +49 38 34/231 11-91 Fax +49 38 34/231 11-99

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement DIN EN 9001:2008 TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Begründung der Änderung1							
2	Räur	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung2						
3	Örtliche und übergeordnete Planungen und Vorgaben2							
	3.1	Inha	alt des Flächennutzungsplanes2					
	3.2	Inha	alt des Landschaftsplans2					
	3.3	Reg	ionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern4					
	3.4	Guta	achtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern6					
4	Kurz	Kurzbeschreibung der Bestandsituation im Geltungsbereich10						
5	Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes10							
6	Flächenbilanz1							
Abl	oildu	ngsv	verzeichnis					
Abbildung 1:		g 1:	Auszug aus dem Landschaftsplan für den Bereich nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung Holzhausen mit Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplans					
Abbildung 2:		g 2:	Ausschnitt aus dem RREP VP 20105					
Abbildung 3:		g 3:	Biotopverbundplanung gem. GLRP VP7					
Abbildung 4:		g 4:	Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen gem. GLRP VP8					
Abbildung 5:		g 5:	Anforderung an die Raumordnung gem. GLRP VP9					
Abbildung 6:		g 6:	Geplante Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bereich nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen					

Anhang



1 Anlass und Begründung der Änderung

Die Hansestadt Stralsund plant die Entwicklung eines neuen Wohngebietes nördlich der Studentensiedlung Holzhausen.

Seit 2010 verzeichnet die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs. Die Einwohnerzahl stieg von ca. 56.900 auf ca. 57.400 (2012). Damit zeichnet sich eine positive Trendwende bei dem über zwei Jahrzehnte andauernden Einwohnerrückgang ab. Die im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aktuell erstellte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geht von einer Stabilisierung der Wanderungsgewinne aus und prognostiziert deshalb eine nur geringe Bevölkerungsabnahme bis 2030 (ca. 500 Einwohner). Wegen künftiger kleinerer Haushaltsgrößen bleibt die Zahl der Haushalte von ca. 31.000 jedoch nahezu konstant. Der daraus abgeleitete künftige Wohnraumbedarf kann nur durch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten gesichert werden.

Der Entwicklung von weiteren Gebieten für den individuellen Wohnungsbau kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. In den vergangenen Jahren wurden in der Hansestadt jährlich ca. 60-90 Einfamilienhäuser errichtet. Die Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen ist unverändert hoch, bevorzugt nach Grundstücken in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen jedoch nur begrenzt zur Verfügung.

Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, soll ein vielfältiges, vielgestaltiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen und dabei insbesondere an Standorten mit Wasserbezug vorgehalten werden. Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Ackerfläche am nördlichen Stadtrand nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen ein hochwertiger Wohnungsbaustandort entstehen.

Dieser Wohnungsbaustandort soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Die Hansestadt Stralsund stellt daher zunächst für den südlichen Teil des geplanten Wohngebietes den Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf.

Da sich dieser Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, wobei auf Anregung der Landkreises Vorpommern-Rügen in seiner Funktion als Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungsplanänderung (siehe auch Begründung zur FNP-Änderung) der Änderungsbereich nicht nur den Geltungsbereich des B-Plangebietes, sondern auch den Bereich des nördlich anschließenden zweiten Bauabschnitts des geplanten Wohngebietes umfasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" und überlagernd als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dar. Künftig werden die geplanten Bauflächen im



Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die verbleibenden Flächen sollen als Ausgleichsflächen genutzt werden und werden daher als Grünfläche mit der überlagernden Flächenkategorie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

Die geänderte Zielstellung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen ist auch im beigeordneten Landschaftsplan darzustellen. Die Darstellungen im Landschaftsplan sind anzupassen.

Mit der Erstellung der Unterlagen für die Änderung des Landschaftsplanes wurde das Planungsbüro UmweltPlan GmbH Stralsund beauftragt.

2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der ca. 12,0 ha große Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord (siehe Planzeichnung), und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 2, die Flurstücke 17/2, 18/2, 19/2 und 20/5 jeweils anteilig.

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch bewirtschaftete Ackerflächen, im Osten durch den öffentlichen Uferstreifen am Strelasund inkl. Ostseeküstenradweg, im Südosten durch eine Freifläche, die der Bebauungsplan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" als Ausgleichsfläche festsetzt, im Süden durch das Grundstück der Studentensiedlung Holzhausen und im Westen durch die Hochschulallee.

3 Örtliche und übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" und überlagernd als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" aus.

3.2 Inhalt des Landschaftsplans

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche und in einem schmalen Streifen in Ufernähe als landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung dargestellt (siehe Abbildung 1). Beide Flächen sind darüber hinaus als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Weiterhin findet sich im Änderungsbereich eine Darstellung des Küstenschutzstreifens mit einer Breite von 200 m gem. § 7 1. NatG M-V.



Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) entspricht dem Planungsstand für das LSG "Vorpommersches Boddenküste" auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplans (Auslegung des 2. Entwurfs 1996). Die entsprechende "Verordnung über die einstweilige Sicherung des Teils des LSG Vorpommersche Boddenküste auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund" (1995) über die in Abbildung 1 dargestellte Fläche erlangte jedoch keine Rechtskraft. Auf dem Gebiet des Landkreises war das LSG ursprünglich so geplant , dass es vom Fischland bis an die nördliche Stadtgrenze reichen sollte. Dies schlug sich später in der im Kreisblatt vom 26.06.1996 veröffentlichten LSG-Verordnung nieder. Aber schon mit der 1. Änderungsverordnung (Kreisblatt vom 20.02.1998) wurde die Grenze nach Norden, nördlich der Ortslage Kramerhof verschoben. Damit ist das heute bestehende LSG "Vorpommersche Boddenküste" insgesamt kleiner als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes und schließt den Geltungsbereich dieser Änderung des Landschaftsplanes aus.



Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsplan für den Bereich nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung Holzhausen mit Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplans



3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 und gleichlautend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher insbesondere folgende Ziele des RREP relevant:

- 4.1. (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.
- 4.1. (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Wohnbauflächenausweisung im nördlichen Stadtgebiet am Strelasund zielt auf die Sicherung einer bestehenden und einer prognostizierten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in der Hansestadt Stralsund. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund, Stand Mai 2014, wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt mit dem Ergebnis, dass auch das Marktsegment des hochwertigen Wohnens in der Hansestadt Stralsund einer weiteren Stärkung bedarf.

Eine der oberzentralen Funktion der Hansestadt Stralsund angemessene, funktionsgerechte Entwicklung als attraktiver Wohnungsmarkt und Wohnstandort erfordert auch den weiteren Ausbau von hochwertigem Wohnraum. Die Lage am Strelasund bietet dafür ein besonderes Potenzial, das die Stadt im Rahmen der dafür zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen möchte.

Auch erfolgt diese Bauflächenausweisung im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes im B-Plan Nr. 15 "Wohngebiet östlich der Parower Chaussee". Mit den neuen Wohnbauflächen erfolgt hier mit der Arrondierung dieser Ortslage die Gestaltung eines neuen, kompakten Siedlungsrandes in diesem Abschnitt.

Damit folgt die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen im Änderungsgebiet den vorgenannten Zielen der Raumordnung.

Neben den o.g. <u>Zielen</u> enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch einen <u>Grundsatz</u>, der für den Änderungsbereich maßgeblich ist. So ist der Änderungsbereich Bestandteil eines "Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege" in dem gemäß dem Grundsatz 5.1 (4) den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (siehe nachfolgenden



Planausschnitt aus dem RREP VP 2010). Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben angemessen zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP VP 2010

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35 % des im Stadtgebiet gelegenen Teils des Vorbehaltsgebietes. Um den Vorgaben des RREP VP Rechnung zu tragen, sind diese vom Uferbereich abgerückt und von Freiflächen umgeben, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind. Somit wird eine landschaftliche Einbindung der Bauflächen gewährleistet ist. Außerdem sind die Bauflächen so angeordnet, dass eine Sichtachse von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen verbleibt.

Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen (siehe RREP VP 2010, S. 57):

- EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete
- naturnahe Küstenabschnitte
- schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore
- naturnahe Seen und Fließgewässer



- einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete
- Salzgrasland

Der Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplanes hat jedoch keinen Anteil an den o.g. Schutzgebieten und auch die o.g. naturnahen Strukturen sind im Änderungsbereich, der sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, nicht ausgeprägt.

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs gelegenen unmittelbaren naturnahen Uferbereich zwischen Stralsund und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewiesen ist (siehe Kap. 3.4).

Zusammenfassend wird daher das Vorhaben mit dem Grundsatz Nr. 5.1 (4) der Raumordnung Nr. 5.1 (4) als vereinbar beurteilt.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) enthält u.a. Aussagen zur Biotopverbundplanung, zu Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen und zu Zielen der Raumentwicklung bzw. zu Anforderungen an die Raumordnung.

Für den Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplanes enthält der GLRP VP jedoch keine räumlich konkreten naturschutzfachlichen Vorgaben, wie die nachfolgenden drei Textkarten zeigen.

Lediglich für den unmittelbaren Uferbereich (Steilufer, außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Landschaftsplanes gelegen) enthält der GLRP VP räumlich konkrete Vorgaben (ungestörte Naturentwicklung, Vorschlag für Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege).



Biotopverbundplanung:

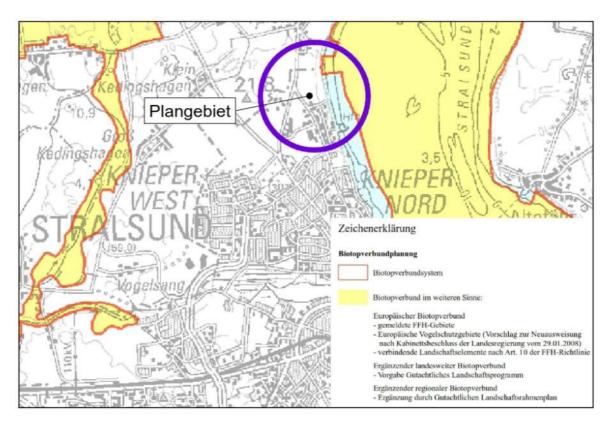


Abbildung 3: Biotopverbundplanung gem. GLRP VP

Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen Biotopverbundsystem, noch im Bereich eines Biotopverbundes im weiteren Sinne.



<u>Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen</u> <u>Funktionen:</u>

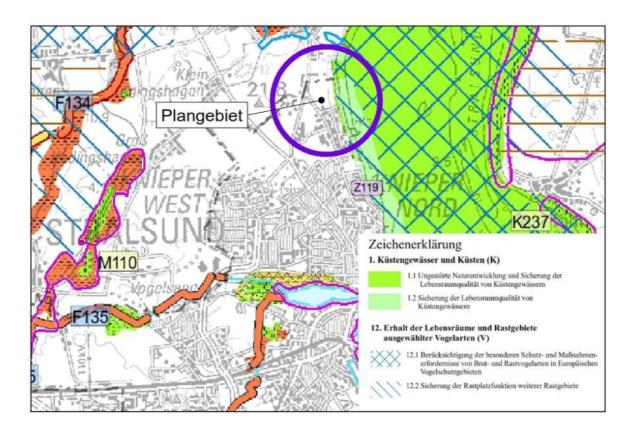


Abbildung 4: Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen gem. GLRP VP

Das Plangebiet enthält keine Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen. Nur der unmittelbare Uferbereich (Steilufer, außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Landschaftsplanes gelegen) enthält die Zielstellung "Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern".



Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung:

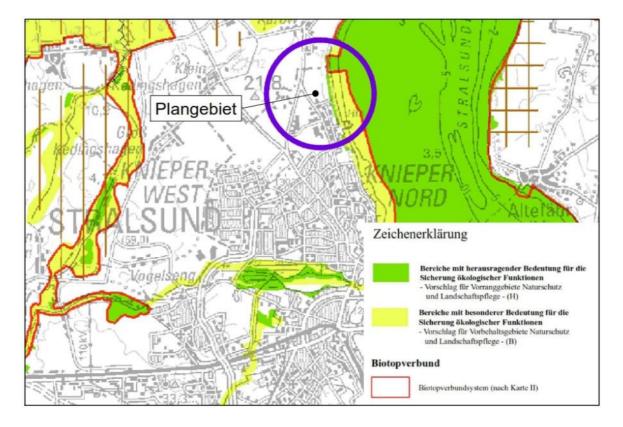


Abbildung 5: Anforderung an die Raumordnung gem. GLRP VP

Das Plangebiet enthält keine Bereiche von herausragender/besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und damit auch keine Vorschlagsflächen für Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Lediglich der unmittelbare Uferbereich (Steilufer, außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Landschaftsplanes) besitzt eine herausragende Bedeutung.

Der GLRP VP enthält damit keine räumlich konkreten Vorgaben, die der Änderung des Landschaftsplanes entgegen stehen könnten.



4 Kurzbeschreibung der Bestandsituation im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine intensiv genutzte, wellige Ackerfläche, die in Richtung Strelasund abfällt.

Die Ackerfläche wird begrenzt im Westen durch die Hochschulallee mit ihrem geschlossenen Alleebaumbestand, im Süden durch einen Plattenweg mit einer Baumhecke als Abgrenzung zur südlich angrenzenden Studentensiedlung Holzhausen und im Osten durch den neu angelegten Ostseeküstenradweg und eine Schlehenhecke, die sich zwischen dem Radweg und der Oberkante des Steilufers befindet.

Es bestehen attraktive Blickbeziehungen von der Hochschulallee und dem Plattenweg über die offene Ackerfläche zum Sund und zur Insel Rügen.

Die Hochschulallee, der Plattenweg und insbesondere der Ostseeküstenradweg sind für die Erholungsfunktion von Bedeutung (Naturgenuss, Sport, Spazierengehen, Radtourismus).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Die Darstellung eines geschützten Biotops im Kartenportal Umwelt M-V, die auf der Basis einer Luftbildkartierung von 1991 erfolgte, war nach aktuellen Recherchen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen Abbild einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt schadhaft gewordener, aber lange vorhandener Drainagen in diesem Bereich, in deren Folge es zu stärkeren Vernässungen kam.

5 Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes

Im Änderungsbereich sind die folgenden Darstellungen geplant (siehe Planzeichnung bzw. nachfolgende Abbildung):

- Bauflächen gem. § 5 BauGB
- Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung

Der Änderungsbereich im Küstenschutzstreifen wird als Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung dargestellt und ergänzt damit den bestehenden uferbegleitenden Streifen mit der gleichen Zielstellung. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Küstenbereichs als Naturraum und die Erschließung der bislang nicht zugänglichen Ackerflächen als Erholungsraum für die Allgemeinheit unter Beachtung einer ungestörten Naturentwicklung des naturnah ausgeprägten Steilufers sowie einer Freihaltung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Strelasund bzw. zur Insel Rügen.



Abbildung 6: Geplante Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bereich nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen

Die Darstellung des Küstenschutzstreifens wird an die seit 2010 geltende Gesetzgebung gemäß § 29 Abs.1 NatSchAG M-V mit einer Breite von 150 m von der Mittelwasserlinie angepasst.

Die Darstellung als geplantes Landschaftsschutzgebiet entfällt, da für diese Fläche eine Ausweisung als LSG nicht mehr verfolgt wird.

Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes und zur Eingriffsregelung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



6 Flächenbilanz

Bilanzänderungen der Landschaftsnutzungen im Geltungsbereich der Änderungen des Landschaftsplanes

	Landwirtschaft- liche Nutzfläche	Landwirtschaft- liche Nutzfläche mit einge- schränkter Nutzung	Freifläche mit landschaftspfle- gerischer Ziel- stellung	Baufläche
Landschaftsplan der Hansestadt Stral- sund	11,0 ha	1,0 ha	-	-
Änderung des Land- schaftsplanes der Hansestadt Stral- sund	-	-	4,9 ha	7,1 ha
Bilanzänderung	- 11,0 ha	- 1,0 ha	+ 4,9 ha	+ 7,1 ha