

Titel: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung "Holzhausen" im Stadtteil Knieper Nord, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	27.01.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	08.02.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	17.03.2016	
Bürgerschaft	07.04.2016	

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.08.2013 (Beschluss-Nr. 2013-V-06-0999) auch das Verfahren zur 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (F-Plan) und Anpassung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes (L-Plan) der Hansestadt Stralsund für diese Teilfläche ein, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des B-Plans Nr. 64 aus dem F-Plan zu sichern. Der Geltungsbereich der 13. F-Plan-Änderung umfasst eine Teilfläche nördlich der Fachhochschule und der Studentensiedlung „Holzhausen“ im Stadtteil Knieper Nord.

In Vorbereitung auf die im Änderungsverfahren durchzuführende Umweltprüfung wurde am 11.03.2015 ein Scoping-Termin zur Klärung der betroffenen Umweltbelange durchgeführt. Grundlage der Erörterung war das städtebauliche Konzept des Architekturbüros petersen pörksen partner aus Lübeck mit zwei durch eine grüne „Landschaftsfuge“ getrennten, von Grünflächen umgebenen eigenständigen Wohnbauflächen (s. Anlage 2). Die 13. Änderung des F-Plans und der B-Plan Nr. 64 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zunächst des südlichen Wohnungsbaustandortes schaffen. Im Ergebnis des Scoping-Termins wurde jetzt auch die Entwicklungsoption des nördlichen, zweiten Standortes in das Änderungsverfahren aufgenommen und der Geltungsbereich der 13. F-Plan-Änderung entsprechend erweitert. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" (Vorlage Nr. B 0071/2015) soll parallel die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der 13. F-Plan-Änderung verbindlich bestätigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des F-Plans und Änderung des L-Plans fand im Juli 2015 statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur o.g. Planung durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurden der Entwurf zur 13. Änderung des F-Plans mit Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf zur Änderung des beigeordneten L-Plans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht jeweils in der Fassung vom Januar 2016 erarbeitet (s. Anlage).

Neben der grundsätzlichen Ablehnung einiger Bürger wurden von den Behörden und Trägern folgende Hinweise gegeben, die durch entsprechende Aussagen und Erläuterungen in der Begründung berücksichtigt werden konnten:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und Landkreis Vorpommern-Rügen/ Untere Wasserbehörde zur geplanten Regenwasserableitung in den Strelasund
- Bergamt zu einer bestehenden Bergbauberechtigung
- Landkreis Vorpommern-Rügen zur sozialen Infrastruktur im Stadtgebiet
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Schwerin, zu den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) und des Landschaftsrahmenplans sowie zu einer Alternativprüfung.

Die Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V auf die im Plangebiet angetroffenen Bodendenkmale finden Berücksichtigung durch Kennzeichnung der Bereiche in der Plandarstellung und Erläuterung in der Begründung.

Nicht berücksichtigt wird die Anregung der Gemeinde Kramerhof, das Plangebiet für eine eventuelle Erweiterung der Fachhochschule (FHS) vorzuhalten, da die FHS noch nicht alle Baupotenziale auf ihrem Gelände ausgeschöpft hat und ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf nicht bekannt ist. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die Forderung des Naturschutzbundes NABU NVP, im Änderungsgebiet mehr Grünfläche darzustellen und die Ackerfläche nördlich des Plangebietes als geschützten Landschaftsbestandteil (LGB) auszuweisen. Die Wohnbauflächendarstellung setzt die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes und der Baugebietsfestsetzung im B-Plan Nr. 64 um. Eine Ausweisung der Ackerfläche als LGB ist nicht Inhalt dieses Änderungsverfahrens.

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt eine positive Stellungnahme zur Planung vor.

Entsprechend des mit der Änderung des F-Plans verfolgten Entwicklungsziels werden im ca. 14,6 ha großen Plangebiet zwei durch eine „Landschaftsfuge“ getrennte, von Grünflächen umgebene Wohnbauflächen (ca. 7,1 ha) dargestellt. Den Grünflächen (ca. 7,5 ha) wird gleichzeitig die Funktion als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft zugewiesen. Die Grünfläche integriert auch die gemäß B-Plan Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ festgesetzte Ausgleichsfläche am Südostrand des Änderungsbereiches. Mit dieser Flächendarstellung folgt die Planung den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes.

Das Änderungsgebiet des beigeordneten Landschaftsplans zeigt nun ebenfalls zwei Bauflächen, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind.

Gemäß Umweltbericht lässt die Planung keine erheblichen nachteiligen

Umweltauswirkungen erwarten.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 13. F-Plan-Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie den Entwurf der Änderung des beigeordneten L-Plans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Ohne F-Plan- und Änderung des beigeordneten L-Plans können die B-Pläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee", die die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnungsbauentwicklung an diesem attraktiven Standort schaffen sollen, keine Rechtskraft erlangen. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom Januar 2016 für die in Knieper Nord gelegene Teilfläche nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung „Holzhausen“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Januar 2016 sowie der Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für diese Teilfläche mit Erläuterungsbericht, jeweils in der Fassung vom Januar 2016, werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt. Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 14.10.2014 trägt die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) die Planungskosten des Änderungsverfahrens.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung zirka einen Monat nach
Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

13.FNP-Änderung Begründung Entwurf Januar 2016
13.FNP-Änderung Entwurf Januar 2016-k
Änderung_Landschaftsplan Erläuterungsbericht zum Entwurf
Änderung_Landschaftsplan Entwurf
Anlage 2 städtebauliches Konzept

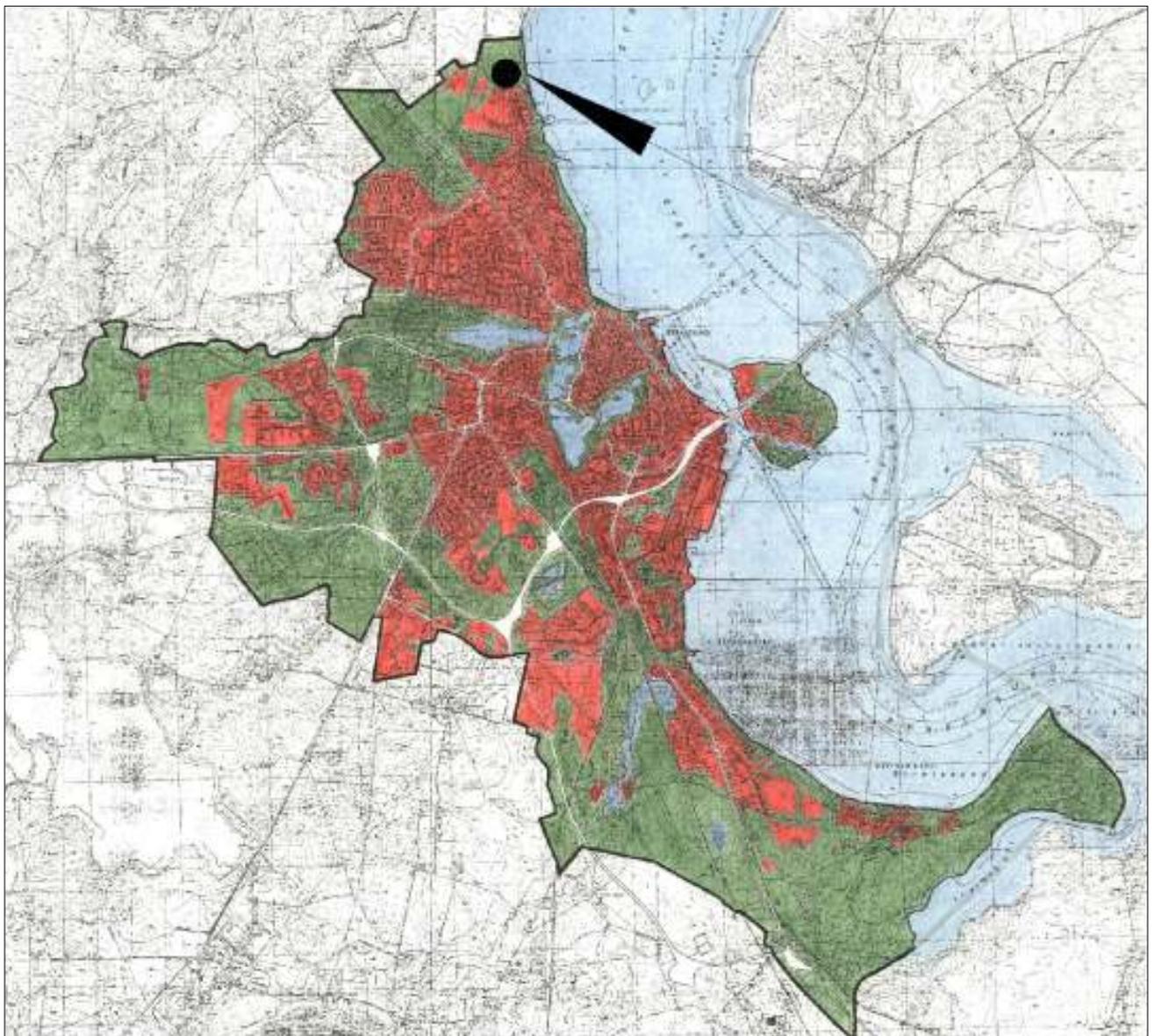
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/
Studentensiedlung "Holzhausen"

Begründung zum Entwurf

Januar 2016



Inhalt

TEIL I – BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3 Übergeordnete und örtliche Vorgaben.....	4
4 Städtebauliche Ausgangssituation.....	6
4.1. Die Umgebung des Änderungsbereiches.....	6
4.2. Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches	6
4.3. Erschließung.....	7
4.4. Immissionen	7
4.5. Soziale Infrastruktur und Versorgung	
5 Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	8
6 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- flächen	9
7 Nachrichtliche Übernahme	10
8 Flächenbilanz	10
9 Verfahrensablauf	11
10 Rechtsgrundlagen	11
TEIL II – UMWELTBERICHT	16
1 Einleitung	16
1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	16
1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans.....	16
1.3. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umwelt- auswirkungen.....	19
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzu- stands und der Umweltmerkmale	19
2.1.1. Boden	19
2.1.2. Wasser.....	20
2.1.3. Klima/Luft.....	21
2.1.4. Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt.....	22
2.1.5. Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung	28
2.1.6. Mensch	28
2.1.7. Kultur- und Sachgüter.....	29
2.1.8. Schutzgebiete und Schutzobjekte	29
2.1.9. Wechselwirkungen.....	29
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch- führung der Planung	30
2.2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter	30
2.2.2. Auswirkungen auf den Artenschutz.....	31
2.2.3. Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte	32

2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- durchführung der Planung	32
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nut- zungen	32
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
2.6	Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltaus- wirkungen des Vorhabens	33
3	Zusätzliche Angaben	34
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Um- weltprüfung	34
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Aus- wirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)	34
4	Zusammenfassung	35
Anlage:		
	Quellenverzeichnis zum Umweltbericht	37

Tabellenverzeichnis Umweltbericht

Tabelle 1:	Geplante Flächendarstellungen in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes	17
Tabelle 2:	Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschut- zes und deren Umsetzung bei der Änderung des Flächen- nutzungsplans	17
Tabelle 3:	Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades	16
Tabelle 4:	Bewertung der Grundwasserverhältnisse	17
Tabelle 5:	Einstufung der Bewertungskriterien	25
Tabelle 6:	Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope	25
Tabelle 7:	Bestand und Bewertung der Biotope im Änderungsbereich	26
Tabelle 8:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	30

Abbildungsverzeichnis Umweltbericht

Abbildung 1:	Gesetzlich geschützte Biotope im Änderungsbereich (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V, Abfrage 11/2014, Stand der Daten: 2011)	24
Abbildung 2:	Drainanlage an der Stelle, wo Biotop 0208-334B5007 liegen soll (Foto vom 04.11.2014)	24

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ sollen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen neue Wohnbauflächen entwickelt werden, die aufgrund ihrer unmittelbaren Lage am Strelasund sowie am nördlichen Stadtrand über eine hohe Attraktivität verfügen.

Anlass für die Planung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, bevorzugt nach Grundstücken in Wassernähe. Aufgrund ihrer besonderen Qualität sind Wohnstandorte am Strelasund bzw. mit direktem Bezug zum Wasser den Alleinstellungsmerkmalen der Küstenstadt Stralsunds zuzurechnen und werden deshalb als ein wichtiges Entwicklungspotenzial gesehen. Ufernahe Baupotenziale stehen in der Hansestadt Stralsund jedoch nur begrenzt zur Verfügung. Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Fläche ein hochwertiger Wohnungsbaustandort mit Lagegunst am Strelasund entstehen.

In der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund ist das Gebiet als eines von 11 mit Priorität zu entwickelnden Wohnungsbaupotenzialen ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und zeichnet sich neben der attraktiven Wasserlage auch durch eine gute Anbindung an das städtische Straßen- und Wegenetz sowie ÖPNV-Netz aus. Zudem ist eine komfortable Erreichbarkeit infrastruktureller Versorgungseinrichtungen (Schule, Kita, Nahversorgung, medizinische Betreuung, Dienstleistung usw.) gegeben.

Da es sich bei dem Gebiet um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB handelt, kann Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung nur mittels der Bauleitplanung geschaffen werden. Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ beschlossen.

Der seit dem 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist u.a. die Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Aus diesem Grunde hat die Bürgerschaft der Hansestadt ebenfalls am 15.08.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Einleitungsbeschluss bezog sich der Geltungsbereich der 13. Änderung nur auf die unmittelbar an die Studentensiedlung angrenzenden Flächen, die auch Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 sind. Der Geltungsbereich wurde nunmehr gegenüber dem Einleitungsbeschluss erweitert und umfasst auch weiter nördlich liegende Landwirtschaftsflächen, um einen späteren 2. Bauabschnitt vorbereitend in die Planung einzustellen. Verbindliches Baurecht wird für diesen 2. Bauabschnitt jedoch erst die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes schaffen. Auch der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für diese Teilfläche geändert.

In Vorbereitung auf diese Planungen erfolgten dazu umfassende städtebauliche Untersuchungen. So prüfte eine von der UmweltPlan GmbH Stralsund 2007/2012 vorgelegte Studie die Möglichkeiten einer grundsätzlichen Bebaubarkeit dieses sensiblen Bereiches. Anhand der konkreten stadt- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen des Standortes leitete diese Untersuchung mögliche Flächen für eine behutsame bauliche Entwicklung ab, die sich in die sanftwellige Topographie einfügen. Im Ergebnis zeigte die Studie auf, dass mit zwei solitären Bauflächen eine maßvolle Arrondierung der westlich angrenzenden Baugebiete (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ und B-Plan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“) in Richtung Osten erreicht und so ein neuer Siedlungsrand in diesem Abschnitt ausgebildet werden kann. Dieser städtebaulich verträgliche Entwicklungsansatz wurde Grundlage der weiteren Planungen.

Im Jahr 2014 wurden zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung verschiedener Varianten eines städtebaulichen Konzeptes für das B-Plan-Gebiet Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ beauftragt, das ebenso auch Ideen für einen späteren 2. Bauabschnitt nördlich des Plangebietes beinhalten sollte. Für die weitere Bearbeitung ist ein Konzept des Büros petersen pörksen partner aus Lübeck ausgewählt worden, das in der Folgezeit in mehreren Arbeitsstufen weiter konkretisiert wurde. Die jetzt geplante Wohnbauflächenabgrenzung erfolgt nach den Vorgaben dieses Konzeptes und für die südliche Baufläche in Abstimmung mit dem B-Plan Nr. 64.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord am nördlichen Siedlungsrand der Hansestadt Stralsund und liegt in unmittelbarer Nähe zum Strelasund. Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze beträgt ca. 0,2 km, die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet in der angrenzenden Gemeinde Kramerhof, Ortsteil Parow beträgt ca. 0,5 km und zur Altstadt ca. 2,7 km.

Gemäß Einleitungsbeschluss der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.08.2013 begrenzte sich der Geltungsbereich zunächst auf die ca. 4,4 ha großen städtischen Flächen nördlich der Studentensiedlung. In Anpassung an das städtebauliche Konzept des Büros petersen pörksen partner sowie der Anregung des Landkreises Vorpommern-Rügen in seiner Funktion als Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungsplan-Änderung folgend wurde mit der Erarbeitung des Vorentwurfs auch die Entwicklungsoption für den zweiten Wohnungsbaustandort in den Änderungsbereich aufgenommen. Damit integriert er nun die zwei Wohnbauflächen einschließlich ihrer umliegenden Flächen, die in diesem Abschnitt den neuen Stadtrand ausprägen sollen. Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht damit eine Größe von ca. 14,6 ha
Dieser wird nun wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Ostseeküstenradweg,
- im Süden durch den Standort der Fachhochschule/Studentensiedlung „Holzhausen“,
- im Westen durch die Hochschulallee und
- im Norden durch Landwirtschaftsflächen entlang einer Linie, die von der Eimündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee in östlicher Richtung bis zum Ostseeküstenradweg verläuft.

3 Übergeordnete und örtliche Vorgaben

Vorgaben der Raumordnung

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 vom 19.08.2010) 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 in einzigartiger Lage am Strelasund zielt auf die Sicherung einer bestehenden und einer prognostizierten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in der Hansestadt Stralsund insbesondere in Wassernähe. 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 der Stadt am Strelasund bietet dafür ein einzigartiges Entwicklungspotenzial, das die Stadt im Rahmen der dafür zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen möchte. Das Kapitel 6. dieser Begründung enthält dazu weitergehende Erläuterungen.

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 der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird hier die Arrondierung der bestehenden Ortslage vorgenommen, die einen neuen, kompakten Siedlungsrand in diesem Abschnitt ausprägt.

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

Neben den o.g. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch einen Grundsatz, 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. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben angemessen zu berücksichtigen.

Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen:

- 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 vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung 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 nicht auf die gesamte in das Vorbehaltsgebiet einbezogene Fläche, sondern nur auf den unmittelbaren naturnahen Uferbereich (Küstenabschnitt) zwischen Stralsund und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewiesen ist. Dieser Uferbereich befindet sich jedoch außerhalb des Änderungsbereichs. Für den Änderungsbereich selbst weist der GLRP VP weder Maßnahmen noch Zielstellungen aus (s. entsprechende Kartenauszüge im Erläuterungsbericht der beigeordneten Landschaftsplan-Änderung).

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35 % des im RREP VP dargestellten „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt und von Freiflächen umgeben, die als Grünflächen und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind. So wird eine landschaftliche Einbindung der Bauflächen gewährleistet. Außerdem sind die Bauflächen so angeordnet, dass eine Sichtachse von der Hochschulallee zum Strelasund bzw. zur Insel Rügen verbleibt. Damit stehen die mit der Änderung verfolgten Darstellungen einer ungestörten Naturentwicklung des naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnittes nicht entgegen.

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

Vorgaben des Baugesetzbuches

Klimaschutz

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ ist am 30.07.2011 eine BauGB-Novelle in Kraft getreten, welche innerhalb der Planungsleitsätze des 1 Abs. 5 BauGB den Klimaschutz aufwertet. Der neu gefasste § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u. a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschl. aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegen stehen können.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist der erste Punkt zur Siedlungsgestaltung relevant. Die Darstellung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes im B-Plan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“, so dass für diese die äußere Erschließung über die Hochschulallee bereits gesichert ist. Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird hier die Arrondierung der bestehenden Ortslage vorgenommen, die einen neuen, kompakten Siedlungsrand in diesem Abschnitt ausprägt.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 12. August 1999 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund 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.

Landschaftsplan

In dem dem Flächennutzungsplan beigeordnetem Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund wird der Änderungsbereich als Landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes wurde jedoch nicht realisiert.

Der außerhalb des Plangebietes befindliche Uferbereich wird als Freifläche mit landschaftsplanerischer Zielstellung dargestellt. Der Ostseeküstenradweg ist hier als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in der Uferzone eingetragen. Sie wurde durch den Bau des Ostseeküstenradweges in diesem Abschnitt realisiert.

Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht

Der Änderungsbereich liegt teilweise im 150 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V), in dem bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.

Zur Zeit der Aufstellung des am 12.08.1999 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes galt noch § 7 des 1. Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern, wonach ein Küstenschutzstreifen von 200 m Abstand zum Ufer einzuhalten war.

Geschützte Biotope und nach dem Naturschutzgesetz festgesetzte Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Ca. 350 m östlich des Änderungsbereiches liegt im Strelasund das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) gemäß § 32 Bundesnaturschutzgesetz.

Bodendenkmale

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wurden im südlichen Teil des Änderungsbereiches archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, bei der 21 archäologisch relevante Befunde ermittelt wurden¹.

¹ Bericht zur archäologischen Voruntersuchung im „B.-Plan 64, Wohngebiet nördlich Holzhausen“ Hansestadt Stralsund, Lkr. Vorpommern Rügen, Fpl. 167, September 2015, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Landesarchäologie -

Darüber hinaus sind zwei weitere Flächen mit Bodendenkmalen bekannt, die sich im Bereich der Grünfläche bzw. der nördlichen Baufläche befinden. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung für die zweite, nördliche Baufläche werden auch dort archäologische Voruntersuchungen durchzuführen sein.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Vorpommern vom 02.12.2015 zum B-Plan Nr. 64 kann für die angetroffenen Bodendenkmale eine Veränderung oder Beseitigung 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.

Damit stehen die im Änderungsbereich vorhandenen Bodendenkmale der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Bergbauberechtigung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes, für das die Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“ erteilt wurde. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Folglich steht die Erlaubnis der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Änderungsbereiches

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch die unmittelbare Stadtrandlage geprägt. So bestehen südlich und westlich vorhandene Siedlungsgebiete, während im Norden und Osten sich der offene Landschaftsraum und der Strelasund anschließen.

Bei dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich handelt es sich um den Standort der Fachhochschule Stralsund mit der hier befindlichen Studentensiedlung „Holzhausen“. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fachhochschule dargestellt.

Im Westen schließt das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Wohngebiet am Kubitzer Ring an, das ab dem Jahr 2000 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ entstanden ist.

Der sich im Norden erstreckende offene Landschaftsraum ist durch weiträumige Ackerflächen geprägt. Er bildet eine ca. 500 bis 600 m breite Grünzäsur zwischen den Siedlungsgebieten der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof, Ortsteil Parow.

Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches verläuft uferbegleitend der internationale Ostseeküstenradweg. Dahinter beginnt die Steilküste, die um ca. 4 bis 5 m zum Strelasund abfällt, und der z.T. ausgedehnte Schilfläne

vorgelagert sind. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

4.2 Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird nahezu vollständig als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt, so dass bauliche Anlagen oder nennenswerte Gehölzbestände hier nicht vorhanden sind.

Im Südosten befindet sich eine dreieckige z.T. mit Gehölzen bewachsene Fläche. Diese setzt der Bebauungsplan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" als Ausgleichsfläche fest. Bis zu Beginn der 1990 Jahre fand hier eine gewerbliche Nutzung statt; der ursprüngliche Gebäudebestand wurde in den Folgejahren jedoch abgerissen.

Charakteristisches Merkmal für den gesamten Änderungsbereich ist die nach Osten abfallende Hanglage, von der aus eine offene Blickbeziehung zum Strelasund und zur Insel Rügen besteht und eine sanftwellige Topographie mit Höhendifferenzen von bis zu 5 Metern.

4.3 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt im Westen unmittelbar an der Hochschulallee an. Diese mündet in die Parower Chaussee, die die Anbindung zur Stralsunder Innenstadt und weiter führend an das städtische Hauptstraßennetz sowie zum Ortsteil Parow der Gemeinde Kramerhof herstellt und im Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Im Süden endet die Hochschulallee am Fachhochschulstandort, wo sich eine beschränkte Nebenzufahrt befindet.

Von der Hochschulallee geht in westlicher Richtung der Kubitzer Ring ab, der als einzige Zufahrt das westlich angrenzende Wohngebiet erschließt. Auch die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbauflächen wird über die Hochschulallee erfolgen.

In der Hochschulallee verkehrt die Buslinie 1 in Richtung Innenstadt (Hauptbahnhof/ Olof-Palme-Platz) bzw. nach Parow. Die Haltestellen in beide Richtungen befinden sich südlich der Einmündung des Kubitzer Rings in die Hochschulallee.

Östlich des Änderungsgebietes verläuft der Ostseeküstenradweg, ein internationaler Fernradweg, der in diesem Abschnitt und bis in die Stralsunder Altstadt entlang der Uferkante des Strelasundes führt. Über diesen Radweg sind die historische Altstadt Stralsunds und weiterführend auch das südliche Stadtgebiet sowie in Richtung Norden der Ortsteil Parow der Gemeinde Kramerhof zu erreichen.

In Vorbereitung der Realisierung der südlichen Wohnbaufläche (B-Plan Nr. 64) wurde für die stadttechnische Ver- und Entsorgung eine Vorplanung erstellt². Danach können die notwendigen Leitungen mit Ausnahme der Niederschlagsentwässerung aus der Umgebung in das Plangebiet geführt und von dort auch zu einer weiteren, nördlichen Baufläche fortgesetzt werden.

Anschlusspunkte für Trink- und Schmutzwasser befinden sich in Höhe der Studentensiedlung Holzhausen in der verlängerten Großen Parower Straße / Hochschulallee.

² Koordinierter Leitungsplan, Ingenieurbüro Küchler GmbH, Stand 20.11.2015

Die Strom- und Gaserschließung der geplanten Wohnbauflächen kann aus dem nördlichen Bereich der Fachhochschule und dem Kubitzer Ring erfolgen.

Für die Regenwasserentsorgung bestehen keine Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz. Es ist daher ein neuer Vorfluter in den Strelasund erforderlich. Hierfür bedarf es eine Einleitgenehmigung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU). Mit Stellungnahme vom 26.08.2015 zum B-Plan Nr. 64 stellte das STALU die Genehmigungsfähigkeit der neuen Regenwasserableitung in den Strelasund in Aussicht.

4.4 Immissionen

Die unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzende Hochschulallee weist nur ein geringes Verkehrsaufkommen von ca. 435 Kfz/24³ auf. Die Parower Chaussee ist mit durchschnittlich ca. 2.495 Kfz/24h⁴ zwar stärker befahren, berührt jedoch den Änderungsbereich nur im unmittelbaren Nordosten. In den verbindlichen Bauleitplanverfahren (B-Plan Nr. 64 und 65) ist konkret zu prüfen, ob eventuell Immissionskonflikte zu erwarten sind. Wenn dieses der Fall ist, sind in den Bebauungsplänen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu regeln.

Emittierende gewerbliche Anlagen oder Sport- und Freizeitnutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

4.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die nächstgelegenen sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung befinden sich in den Stadtteilen Knieper Nord bzw. in der Kniepervorstadt in ca. 1,4 km Entfernung zum Plangebiet. Die Kindertagesstätten „Biene Maja“ am Caspar-David-Friedrich-Weg, in der auch eine Hortbetreuung angeboten wird, und „Klabautermann“ an der Rudolf-Virchow-Straße sind von dem geplanten Wohnstandort gut und verkehrsgünstig mit dem Fahrrad, dem Kfz und dem ÖPNV zu erreichen.

Als Schulstandorte sind im Grundschulbereich die Grundschule „Juri Gagarin“ in der Wallensteinstraße sowie die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ An den Bleichen vorhanden. Im weiterführenden Bereich gibt es die Regionale Schule „Adolph Diesterweg“ sowie die Regionale Schule „Marie Curie“. Alle Standorte sind ebenfalls per Fahrrad, Kfz und Bus verkehrsgünstig erreichbar.

Als Wohngebiets-Sportanlage befindet sich nur ca. 600 m entfernt die Sportanlage „Schwedenschanze“ an der Großen Parower Straße. Darüber hinaus stehen die Sportanlagen „Teichhof“ in Knieper West, „Brunnenaue“ sowie „Juri-Gagarin-Schule“ zur Verfügung.

Das neu sanierte Ärztehaus am Heinrich-Heine-Ring bietet mit mehreren Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, einer Physiotherapie und einer Apotheke eine wohnungsnah (ca. 800 m Entfernung), auch fußläufig erreichbare medizinische Versorgung.

³ Die Verkehrsmenge wurde unter methodischer Orientierung auf die Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006) hochgerechnet.

⁴ Automatisierte Verkehrszählung der Stadtverwaltung Stralsund, Abt. Straßen und Stadtgrün auf der Paarower Chaussee zwischen Amanda-Weber-Ring und Hochschulallee im Zeitraum vom 14.04. bis 21.04.2015, Gerätetyp: SDR Traffic+

Die Nahversorgung im Stadtgebiet Knieper Nord wird dominiert vom Nahversorgungszentrum Knieper Nord an der Kleinen Parower Straße mit einem zeitgemäßen Markt als Magnetbetrieb und Einzelgeschäften. Aber auch mehrere SB-Märkte bzw. Discounter am Heinrich-Heine-Ring (Penny, Lidl, Norma) und an der Großen Parower Straße (Aldi) sichern eine gute und bedarfsgerechte Nahversorgung. Die Entfernung zu diesen Einzelhandelseinrichtungen beträgt ca. 1,2 bis 1,5 km.

5 Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Wohnstandorte am Strelasund bzw. mit direktem Bezug zum Wasser anbieten zu können, ist für die Küstenstädte wie Stralsund ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal. Entsprechend misst die Stadt diesem besonders attraktiven, jedoch begrenzten Entwicklungspotenzial eine herausgehobene Bedeutung bei.

Aufgrund der Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zum Strelasund kommt der geplanten baulichen Entwicklung im Änderungsbereich eine hohe Bedeutung für die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Ausprägung eines neuen Stadtrandes in diesem Bereich zu. Städtebauliches Ziel ist es, einen hochwertigen Wohnungsbaustandort entstehen zu lassen, dessen Bebauung von der exponierten Lage am Wasser profitiert, sich harmonisch in die Umgebung einfügt und einen neuen Siedlungsrand in diesem Abschnitt ausbildet.

In der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund ist das Gebiet als eines von 11 mit Priorität zu entwickelnden Wohnungsbaupotenzialen ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und zeichnet sich neben der attraktiven Wasserlage auch durch eine gute Anbindung an das städtische Straßen- und Wegenetz sowie ÖPNV-Netz aus. Zudem ist eine komfortable Erreichbarkeit infrastruktureller Versorgungseinrichtungen (Schule, Kita, Nahversorgung, medizinische Betreuung, Dienstleistung usw.) gegeben.

Unter dieser Prämisse sieht das der Flächennutzungsplan-Änderung zu Grunde liegende Planungskonzept die Entwicklung von zwei eigenständigen Wohngebieten vor, die mit unterschiedlichen Hausformen vorrangig dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein sollen. Zwischen den Wohngebieten ist eine keilförmige Freifläche („Landschaftsfuge“) geplant, um auch zukünftig die Blickbeziehung von der Hochschulallee auf den Strelasund zu wahren.

Die geometrische Figur der beiden Wohngebiete ist durch lineare Konturen gekennzeichnet, die aus den Landschaftslinien der die Umgebung prägenden Agrarnutzung abgeleitet sind und sich klar von der bewegten Topographie absetzen. Dabei verjüngen sich die Umrisse der geplanten Bauflächen trapezförmig in Richtung Osten, so dass zum Strelasund eine schmale, unterbrochene Siedlungskante ausgebildet wird. Die östliche Grenze der beiden Wohngebiete orientiert sich hier an dem 150 m Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V.

Im Westen reichen die beiden Bauflächen bis an die Hochschulallee heran. Die entlang der Westseite der Hochschulallee dargestellte Grünfläche, die dem Erhalt des straßenbegleitenden Grünstreifens mit den Alleebaumen dient, wird dadurch nicht berührt. Auch ist mit der Planung kein Eingriff in den geschützten Alleebaumbestand an der Südseite der Hochschulallee vorgesehen; die Wohnbauflächendarstellung berührt den Alleenschutz nicht.

Durch die nördliche Baufläche wird ein neuer Siedlungsrand geschaffen, der sich aus den westlich bereits bestehenden Baugebieten ableitet. Zu den Siedlungsgebieten in Parow verbleibt eine ca. 500 m breite Freiraumzäsur.

Die konkrete Gestaltung der Wohngebiete und Ausbildung der zukünftigen Bebauung, die aufgrund der besonderen Lage über eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität verfügen und im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild stehen sollen, regeln die erforderlichen Bebauungsplanverfahren (B-Pläne Nr. 64 und 65).

Die beiden geplanten Wohngebiete werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Sie umfassen zusammen eine Fläche von ca. 7,1 ha. Davon entfallen ca. 3,2 ha auf den südlichen Bauabschnitt, für den sich der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ in Aufstellung befindet. Dieser sieht hier überwiegend Einfamilienhäuser und einzelne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 75 Wohneinheiten (WE) vor.

Bei Übertragung einer vergleichbaren Bebauungstypologie auf die ca. 3,9 ha große nördliche Baufläche lassen sich dort ca. 90 – 100 weitere WE entwickeln. Somit besteht im gesamten Änderungsbereich ein Wohnungsbaupotenzial von ca. 165 WE bis 175 WE.

In den Änderungsbereich einbezogen werden auch die Wohnbauflächen umgebenden Freiräume, die bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Sie sollen durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für die durch den Wohnungsbau hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft neu gestaltet werden und einen eigenständigen landschaftlichen Charakter erhalten. Die einbezogenen Freiflächen werden deshalb im Flächennutzungsplan als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Durch die Darstellung als Grünfläche sowie die zukünftige Umsetzung der für die Baugebietsentwicklung an diesen Standorten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zudem die Voraussetzungen dafür geschaffen, die bislang nicht zugänglichen Ackerflächen auch für Erholungszwecke besser nutzbar zu machen. Im Zusammenspiel mit den vorhandenen Wegebeziehungen (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg nördlich der Studentensiedlung), der Nähe zum Strelasund sowie den damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Wasser und zur Insel Rügen kann dadurch der Erholungswert des Gebietes erhöht werden.

Für die bisher im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte dreieckige Gehölzfläche im Südosten des Änderungsgebietes wird die Anpassung an die Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" als Ausgleichsfläche vorgenommen. Diese Fläche wird in die Darstellung als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB einbezogen.

6 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen für die Siedlungsentwicklung und Entwicklung von Grünflächen vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Erfordernis für die bauliche und Inanspruchnahme als Grünfläche der bisherigen Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die hier noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.

Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden.

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE und weiterer 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der B-Plan Nr. 64 im Änderungsbeereich der 13. Flächennutzungsplanänderung befindet.

Unter den 11 prioritären Wohnungsbaustandorten gemäß ISEK-Fortschreibung sind es 5 Standortpotenziale, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser verfügen. Nur drei dieser Standorte können als Maßnahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden, jedoch eignen sich nur zwei dieser Standorte für den Einfamilienhausbau. Diese beiden Standorte sind das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63). Für beide Standorte wurden die Bebauungsplanverfahren 2014 abgeschlossen. Die Gebiete wurden jetzt erschlossen bzw. sind noch in der Erschließung. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich. Gemäß Auskunft der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der HST (Projektentwickler) vom 19.01.2016 sind gegenwärtig nur noch 3-4 Bauparzellen für Einfamilienhäuser im B-Plan Nr. 63 verfügbar, aber bereits nachgefragt. Damit sind die zwei wassernahen Standortpotenziale der Innenentwicklung für den individuellen Wohnungsbau bereits ausgeschöpft. Die zwei weiteren Standortpotenziale am Wasser bzw. mit Wasserbezug, das Gebiet der 13. Flächennutzungsplan-Änderung und die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg, umfassen Flächen im Außenbereich.

Eine vergleichbare hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das vorliegende Änderungsgebiet weist nur die „Baumeisterfläche“ in Devin auf. Diese wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Für ihre Inanspruchnahme wäre demnach ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse ist die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung derzeit jedoch nicht gegeben.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lage

am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann zur Umsetzung des Planungsziels einer geplanten Wohnungsbauentwicklung am Wasser im Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine tatsächliche Alternative gesehen werden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle Wohnbauflächen zurückgenommen werden, die ungünstige Standortbedingungen für eine schutzbedürftige Wohnnutzung aufweisen. Daher werden im Saldo durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen. So wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 3.7 "Gewerbe- und Industriegebiet Süd" mit Beschluss der Bürgerschaft vom 11.06.2015 auch das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche im Stadtteil Lüssower Berg nördlich der Koppelstraße eingeleitet. Ziel der Änderung ist es, auf eine ca. 7,4 ha große Wohnbaufläche zur Erweiterung der Siedlung am Lüssower Berg (Einfamilienhaussiedlung) zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen zu verzichten wegen ihrer Nähe zur Ortsumgehung/ B 96 und benachbarter gewerblicher Bauflächen und Standorte. Dieser Verlust wird durch die im Bereich der 13. FNP-Änderung geplanten zwei Wohnbauflächen im Umfang von ca. 7,1 ha quantitativ kompensiert.

7 Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen:

- Der 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V
- Die Flächen mit Bodendenkmalen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studensiedlung Holzhausen“ ermittelt wurden sowie zwei weitere bereits bekannte Flächen.

8 Flächenbilanz

Die bisheriger Darstellung eine Fläche für die Landwirtschaft (14,6 ha) im wirksamen Flächennutzungsplan wird geändert in:

Art der Bodennutzung	Flächengröße in ha
Wohnbauflächen	7,1
Grünflächen	7,5
Summe	14,6

9. Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss	15.08.2015
Scoping-Termin	11.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
– Bürgerversammlung:	14.07.2015
– Aushang:	15.07 – 29.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	14. Juli bis 15. August 2015

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
-

TEIL II - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne 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.

Für Landschaftspläne besteht gemäß § 14b Abs. 1 UVPG ebenfalls eine obligatorische Pflicht, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat für die Landschaftsplanung keine speziellen Vorschriften für eine strategische Umweltprüfung erlassen. Somit gilt das Bundesgesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und auf die entsprechende Änderung des beigeordneten Landschaftsplans für den Geltungsbereich der 13. Änderung.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplans

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand der Hansestadt Stralsund und umfasst eine Ackerfläche zwischen der Hochschulallee im Westen und dem Ostseeküstenradweg im Osten. Südlich grenzt die Studen- tensiedlung Holzhausen an, nördlich Ackerflächen des Ortsteils Parow der Gemeinde Kramerhof.

Der Änderungsbereich hat einen Umfang von ca. 14,6 ha.

Zielstellung ist die Entwicklung von Wohnbauland in Wassernähe mit insgesamt ca. 165 bis 175 Wohneinheiten (WE). Das geplante künftige Wohnbauland ist in zwei Bauabschnitte gegliedert: ein südlicher Teil (B-Plan Nr. 64) mit ca. 75 WE und ein nördlicher Teil (B-Plan Nr. 65) mit ca. 90 WE.

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche und als öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Flächenkategorie "Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt anstelle von Flächen für die Landwirtschaft mit der überlagernden Flächenkategorie "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Der beigeordnete Landschaftsplan wird entsprechend geändert. Im Änderungsbereich werden künftig Bauflächen und Flächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung dargestellt anstelle der Darstellung "Landwirtschaftliche Nutzfläche" und "Landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung". Außerdem entfällt die Darstellung als geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG). Die Ausweisung des LSG wurde nicht realisiert und ist auch nicht mehr geplant.

Für die genannten Änderungsbereiche sind die folgenden Flächenaufteilungen vorgesehen:

Tabelle 1:
Geplante Flächendarstellungen in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Planungen	Umfang
Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Wohnbaufläche gem. § 5 BauGB	7,1 ha
Öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Flächenkategorie "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"	7,5 ha
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	14,6 ha
Änderungsbereich des beigeordneten Landschaftsplans	
Baufläche gem. § 5 BauGB	5,0 ha
Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung	7,0 ha
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	12,0 ha

Der Änderungsbereich für den Landschaftsplan ist etwas kleiner, da im Landschaftsplan bereits Flächendarstellungen enthalten sind, die den aktuellen Planungsabsichten der Hansestadt Stralsund entsprechen (Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung im östlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes).

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Änderung des Landschaftsplanes von Bedeutung sind. Außerdem wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt wurden.

Tabelle 2: Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Änderung des Flächennutzungsplans

Planungsrelevante Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Landschaftsplans
<i>Ziele der Fachgesetze</i>	
Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB (Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang)	<ul style="list-style-type: none"> Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen im Gebiet der Hansestadt Stralsund bis 2030 ca. 1.400 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden. Davon können lediglich ca. 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung realisiert werden. Der Wohnraumbedarf kann damit nicht allein durch eine Innenentwicklung gedeckt werden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Wohnraumentwicklung ist damit unvermeidbar. Dazu kommt die städtebauliche Zielstellung, Standorte für den individuellen Wohnungsbau am Wasser zu entwickeln.
Vorgaben zur Kompensation nach § 15 (3) BNatSchG (Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle	<ul style="list-style-type: none"> Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange, indem die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaft-

Planungsrelevante Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Landschaftsplans
Belange bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Inanspruchnahme von für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang, vorrangige Kompensation durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, zur Vermeidung einer Nutzungsherausnahme von Flächen)	<p>lich nur noch erschwert zu nutzende, direkt an das geplante Baugebiet grenzende Restflächen festgesetzt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ausgleich soll möglichst am Eingriffsort erfolgen. Im Stadtgebiet sind aktuell keine alternativen Standorte mit Kompensationseignung verfügbar.
Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 sowie 31 – 34 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine Überplanung oder Beeinträchtigung von Schutzgebieten
Alleenschutz nach § 19 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellung als Wohnbau- bzw. Baufläche berührt nicht den gesetzlichen Alleenschutz. Beachtung der Alleebäume an der Hochschulallee bei der Erschließung der Wohnbauflächen (Schaffung einer Zufahrt zum geplanten Wohngebiet im Bereich einer Lücke im Alleebaumbestand; Verzicht auf eine direkte Erschließung von Baugrundstücken über die Hochschulallee, Ausschluss von wasser- und luftundurchlässigen Befestigungen im Hauptwurzelraum der Bäume)
Biotopschutz nach § 30 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen
150 m-Küstenschutzstreifen nach § 61 (1) BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine Darstellung von Bauflächen im Küstenschutzstreifen
<i>Zielvorgaben aus Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Zielstellungen für das Siedlungswesen)</i>	
Bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven unter Erhalt innerörtlicher Freiräume und Grünzäsuren	<ul style="list-style-type: none"> • keine ausschließliche Deckung des Wohnraumbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung möglich; kein Alternativstandort für individuellen Wohnungsbau am Wasser vorhanden (siehe auch oben)
Ausweisung des unmittelbaren Küstenbereichs im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund als Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kompensationsflächen für die geplante Wohnbebauung

2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

2.1.1 Boden

Bestand

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund bzw. im Änderungsbereich sind in der Weichseleiszeit entstanden. Vorzufinden ist hauptsächlich Geschiebemergel.

Im Änderungsbereich sind nach der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LAUN M-V 1996) Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40 % hydro-morph, verbreitet.

Darüber hinaus sind gemäß Reichsbodenschätzung in einer kleinen Geländesenke im mittleren Änderungsbereich kleinflächig organische Substrate vorhanden (Moor über lehmigen Sand).

Die Bodenwertzahl im Änderungsbereich liegt zwischen 35 und 59 Punkten gem. Reichsbodenschätzung.

Die Böden des Änderungsbereichs sind durch die vorliegende intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich anthropogen beeinflusst.

Bewertung

Der Boden erfüllt für den Naturhaushalt und für die menschlichen Bedürfnisse sehr viele Funktionen. Dieser Sachverhalt kommt in einer Vielzahl von Funktionen und Potenzialen, wie z. B. biotisches Ertragspotenzial, Speicherpotenzial, Wasserrückhaltevermögen, Lebensraumfunktion, Filterfunktion, klimatische Funktion zum Ausdruck. Dabei werden diese Funktionen und Potenziale nicht allein vom Boden ausgeübt, sondern durch das Zusammenwirken aller Komponenten in der Landschaft.

Da nur ein weitestgehend ungestörter Boden seinen Aufgaben im Landschaftshaushalt gerecht werden kann, ist für die Bewertung des Bodens vor allem der Hemerobiegrad (Natürlichkeitsgrad) von Bedeutung. Dieser geht aus der derzeitigen und ehemaligen Nutzung hervor.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird im Wesentlichen durch die anthropogene Beeinflussung und das Zusammenwirken mit anderen Komponenten (vor allem Wasser und Vegetation) bestimmt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Biotopkartierung und orientiert sich dabei an den Wertmaßstäben von JESCHKE (1993), NEIDHARDT & BISCHOPINCK (1994), KARL (1997) und GLÖSS (1997).

Innerhalb der Bewertungsskala von 0 - 4,0 werden die Böden entsprechend ihres Hemerobiegrades eingeschätzt (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades

Bodenkategorie	Hemerobie	Wertstufe	
überbaute, versiegelte Böden, Versiegelungsgrad 85 bis 100 %	metahemerob (vegetationsfreie, vom Menschen überprägte Bereiche)	0	allgemeine Bedeutung
Aufschüttung mit vorbelasteten Substraten, verdichtet		0,2	
stark degradierte, urbane Böden	polyhemerob (stark anthropogen geprägt)	0,3 - 0,5	
teilversiegelte Böden (z. B. durch Rasengittersteine)		0,5	
Aufschüttung mit weitgehend unbelasteten Substraten, verdichtet		0,7	
intensiv genutzte Böden der Landwirtschaft, Gartenland	euhemerob (stark anthropogen beeinflusst)	1,0	
unversiegelte Stadtböden mit noch weitgehend vorhandenem, natürlichen Bodenaufbau		2,0	
Böden intensiv genutzter Forste		2,5	
extensiv genutzte Böden der Land- und Forstwirtschaft	mesohemerob (mäßig anthropogen beeinflusst)	3,0	besondere Bedeutung
Böden, die niemals einer intensiven Nutzung unterlagen und Gebiete des Natur- und Artenschutzes	oligohemerob (wenig anthropogen beeinflusst)	3,5	
Böden ohne anthropogene Veränderungen	ahemerob (natürlich)	4,0	

Die Böden im Änderungsbereich sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen beeinflusst. Die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich sind damit nur von allgemeiner Bedeutung.

2.1.2 Wasser

Bestand

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Änderungsbereich mehr als 10 m. Das Grundwasser ist durch bindige Deckschichten geschützt. Oberflächennah ist im Änderungsbereich lediglich Schicht- und Stauwasser an der Geschiebemergeloberfläche ausgebildet, das reliefentsprechend Richtung Stralsund fließt.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung

Die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich werden hinsichtlich ihrer Natürlichkeit und Qualität, bezüglich der Grundwasserschutzfunktion und der Bedeutung des Grundwassers im Naturhaushalt bewertet. Das Bewertungsschema wurde in Anlehnung an die Bodenbewertung auf der Grundlage der Angaben des hydrogeologischen Kartenwerkes der DDR und der Biotopverhältnisse entwickelt. Innerhalb der Bewertungsskala von 0 - 4,0 werden die

naturräumlichen Einheiten nach folgendem, allgemeinem Bewertungsschema eingeordnet:

Tabelle 4: Bewertung der Grundwasserverhältnisse

Grundwasserverhältnisse	Wertstufe		
Gebiete mit geringer Grundwasserneubildungsrate geschütztes Grundwasservorkommen	1,0	allgemeine Bedeutung	
Trinkwasserschutzzone III	2,0		
Gebiete mit hoher Grundwasserneubildungsrate (Stufe 1-3)			
grundwasserbeeinflusste Niederungen			
Grundwassersickerungsgebiet, Gebiet mit hohem Grundwasserdargebot	2,5	allgemeine oder besondere Bedeutung	
Gebiete mit hoher Grundwassergefährdung durch Schadstoffeintrag			
veränderte Moore	2,5 bis 1		
Trinkwasserschutzzone II	3,0	besondere Bedeutung	
Gebiete mit hoher Grundwasserneubildungsrate (Stufe 4)			
naturnahe Moore			3,5
natürliche/naturnahe Überschwemmungsgebiete			3,0-4,0
Trinkwasserschutzzone I			4,0

Der Änderungsbereich ist hinsichtlich seiner Grundwasserverhältnisse von allgemeiner Bedeutung. Das Grundwasservorkommen ist geschützt.

2.1.3 Klima/Luft

Bestand

Der Änderungsbereich liegt nach BILLWITZ ET AL. (1993) im Klimagebiet "Ostseeküstenklima" und hier im Gebiet "Westliches Küstenklima" und in der Untereinheit "Küstenklima des Darß und Nordrügens".

Die lokal klimatische Situation wird im Wesentlichen durch die Windverhältnisse geprägt, wobei im Jahresverlauf die westlichen Winde den Hauptanteil einnehmen. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8 °C. Die Temperaturamplitude reicht von -0,5 °C im Januar bis 16,8 °C im Juli. Der jahreszeitlich wechselnde Einfluss der Ostsee auf das Küstengebiet ist witterungsabhängig. Besonders bei Wetterlagen mit Winden von See her ist ihre maritime Wirkung besonders groß, während Wetterlagen mit Winden aus dem südlichen Quadranten den Ostsee-Einfluss stark zurückdrängen. Der sogenannte „Ostseefrühling“ bringt mit den häufigen nördlichen bis östlichen Winden des Frühjahrs über die noch stark ausgekühlte Ostsee hinweg eine besonders empfindliche Abkühlung und auffällig späte Entfaltung der Vegetation, aber auch Trockenheit und Windverwehungen an der Küste und auf den Äckern des Hinterlandes. Der Sommer ist i.d.R. bei häufiger Zyklontätigkeit eine Jahreszeit mit wechselndem Charakter und maritim-gemäßigten Temperaturen. Im zumeist ruhigen Herbst mit nicht seltenen Schönwetterlagen macht sich die langsamere Abkühlung der Wassermasse der See temperaturerhöhend bemerkbar. Dieser günstige Milderungseffekt auf das Küstengebiet reicht frostabschwächend bis weit in den Winter hinein.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Stralsund bei 625 mm. Die Luftgüte im Änderungsbereich wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

Ebenso hat die Lage in der Nähe des Wassers im Allgemeinen einen stabilisierenden Einfluss auf die Jahrestemperatur und begünstigt eine höhere Luftfeuchtigkeit. So kann es im Raum Stralsund zu einer erhöhten Nebelbildung kommen.

Bewertung

Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkung der nahe gelegenen Ostsee wird den im Änderungsbereich vorhandenen klimatisch wirksamen Strukturen (Ackerfläche mit Kaltluftbildungsfunktion) nur eine allgemeine Bedeutung für die örtlichen lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse beigemessen.

2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

Bestand

Die bestehenden Biotopstrukturen des Änderungsbereichs sind sehr stark vom Wirken des Menschen beeinflusst. Der größte Teil des Änderungsbereichs wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Nur randlich sind weitere Biotopstrukturen ausgeprägt. Die floristische Ausprägung des Änderungsbereichs weicht somit erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation (subatlantische Buchenwälder) ab.

Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Alleen und Baumreihen

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">➤ BAG: Geschlossene Allee (§)➤ BBA: Älterer Einzelbaum (§) |
|---|

Biotope dieser Gruppe sind im Änderungsbereich lediglich durch eine mehrstämmige Kirsche (*Prunus avium*) vertreten. Es handelt sich hierbei um einen älteren Einzelbaum (BBA), der am Plattenweg steht und nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.

Der östliche Alleebaumbestand der Straße 'Hochschulallee' befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs. Die Hochschulallee wird von einer geschlossenen Allee (BAG) aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) gesäumt. Vereinzelt sind Kirsche (*Prunus avium*) und Apfel (*Malus domestica*) als Mischbaumarten in der Spitzahorn-Allee vertreten. Der Alleebaumbestand ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">➤ RHK: Ruderaler Kriechrasen |
|---|

Als ruderaler Kriechrasen (RHK) werden gräserdominierte Biotope bezeichnet, die in der Regel keiner Nutzung unterliegen.

Dieser Biotoptyp befindet sich im südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs entlang des Ackers in der Verbindung zwischen Ostseeküstenradweg und dem Plattenweg am Ackerrand nördlich der Studentensiedlung. Quecke (*Elymus repens*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) bestimmen die Kriechrasenvegetation. Stellenweise bilden Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Klette (*Arctium spec.*) staudenreichere Bereiche, die als Begleitbiotop 'ruderaler Staudenflur' erfasst wurden. Ein gelegentlich genutzter Trampelpfad verläuft durch das Biotop.

Weitere Kriechrasenbereiche in ähnlicher Ausprägung verlaufen alleebegleitend entlang der Hochschulallee. Die dortige Kriechrasenflur wird ebenfalls stellenweise durch Staudenflurenbereiche begleitet. Kleinflächig ist darüber hinaus Zierrasen und Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (Knallerbsensträucher) vorhanden.

Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope

- **ACL:** *Lehm- bzw. Tonacker*
- **ABO:** *Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger*

Bei dem Lehm- bzw. Tonacker (**ACL**) im Änderungsbereich handelt es sich um einen intensiv genutzten Ackerstandort. Als Ackerkultur wurde im November 2014 Raps angetroffen. Der Rapsacker nimmt ca. 97,6 % des gesamten Änderungsbereichs ein und wird durch Drainagen entwässert.

Im zentralen Bereich der Ackerfläche befindet sich in einer Senke ein Drainageschacht, der von einer sehr kleinflächigen, bewirtschaftungsbedingten Ackerbrache (**ABO**) umgeben ist (siehe Abbildung 2).

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- **PER:** *Artenarme Zierrasen*
- **PHY:** *Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten*

Artenarme Zierrasen (**PER**) werden durch häufige Pflege kurzrasig gehalten und sind von Gräsern dominiert.

Im Osten des Änderungsbereichs ist radwegbegleitend ein Grünstreifen ausgeprägt, der als Zierrasen angesprochen werden kann.

Siedlungsgebüsche nichtheimischer Gehölzarten (**PHY**) sind im Unterstand des Alleebaumbestandes an der Hochschulallee vorhanden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Knallerbsensträucher (*Symphoricarpos albus var. laevigatus*).

Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ein temporär wasserführendes Kleingewässer (Biotop 0208-334B5007), welches gemäß Kartenportal Umwelt M-V (Abbildung 1) im Ackerland liegen soll, konnte bei der Begehung nicht vorgefunden werden. An der Stelle, wo sich das Biotop befinden soll, wird eine kleine Geländesenke durch eine Drainage entwässert (Abbildung 2). Dieses sog. geschützte Biotop wurde auch im Rahmen der Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Gebiet der Hansestadt Stralsund nicht angetroffen (siehe Biotopliste der Hansestadt Stralsund mit Stand 11/2006).

Nachforschungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen haben ergeben, dass auf Karten des jetzigen Bewirtschafters bereits für die Zeit vor 1900 eine Drainage eingezeichnet ist. Weiterhin haben der ehemalige LPG-Bewirtschaftler und der ehemalige Brigadier für den Feldbau angegeben, dass die Fläche schon zu DDR-Zeiten drainiert war und sich diese Drainage in der Wendezeit vermutlich nicht mehr in einem guten Zustand befand, so dass es wohl zu stärkeren Vernässungen kam, die dann 1991 im Zuge der Luftbildkartierungen als geschütztes Biotop erfasst wurden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht mehr nachvollzogen werden, ob sich am besagten Standort tatsächlich ein Kleingewässer ausgebildet hat oder ob nur eine temporär überstaute Ackersenke vorhanden war.



Abbildung 1: Gesetzlich geschützte Biotope im Änderungsbereich (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V, Abfrage 11/2014, Stand der Daten: 2011)



Abbildung 2: Drainanlage an der Stelle, wo Biotop 0208-334B5007 liegen soll (Foto vom 04.11.2014)

Bewertung

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 1999). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 1999) die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit,
- Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD,
- Struktur- und Artenvielfalt und
- Naturnähe

herangezogen.

Die **Regenerationsfähigkeit (R)** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps erfolgt die Einschätzung einer Wertstufe.

Die Bewertung der **Gefährdung (G)** findet auf Grundlage der "Roten Liste der Biotoptypen" entsprechend des regionalen Gefährdungsgrades der Biotope statt. Die Gefährdung eines Biotops ist abhängig von der natürlich oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen. Berücksichtigt wird bei der Bewertung auch das Vorkommen seltener und bedrohter Pflanzenarten in den Biotoptypen.

Die **Struktur- und Artenvielfalt (V)** wird anhand der typische Artenausstattung und Strukturausprägung der Biotope gemäß Biotopkartieranleitung (LUNG 2013) eingeschätzt.

Als **Naturnähe (N)** wird der Grad des menschlichen Einflusses auf die Gestalt, Entwicklung und Entstehung eines Biotops verstanden. Die Einstufung der Naturnähe erfolgt anhand des Intensitätsgrades der anthropogenen Überprägung.

Die Einschätzung der Kriterien wird für jedes Biotop anhand der Wertstufen 0 (nachrangig/ sehr gering) bis 4 (sehr hoch) vorgenommen. Die Wertstufen werden wie folgt unterschieden:

Tabelle 5: Einstufung der Bewertungskriterien

Bewertung / Wertstufe	Regenerationszeit (R)	Gefährdung (G)	Struktur- und Artenvielfalt (V)	Naturnähe (N)
nachrangig (n) / sehr gering – 0	- (keine Einstufung sinnvoll)	nicht gefährdet / Einstufung nicht sinnvoll	- (künstl. Biotope)	künstlich
gering (g) – 1	1-25 Jahre	potenziell gefährdet; im Rückgang, Vorwarnliste	geringe Ausprägung von Strukturen und Habitaten	naturfremd
mittel (m) – 2	26-50 Jahre	gefährdet	mittlere Ausprägung von Strukturen und Habitaten	(bedingt) naturfern
hoch (h) – 3	51-150 Jahre	stark gefährdet	hohe Ausprägung von Strukturen und Habitaten	(bedingt) naturnah
sehr hoch (sh) – 4	> 150 Jahre	von vollständiger Vernichtung bedroht	sehr hohe Ausprägung von Strukturen und Habitaten	unberührt/ natürlich

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher beschriebenen Kriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Tabelle 6: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
0	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Eine zusammenfassend Beschreibung und Bewertung aller im Vorhabenbereich vorgefundener Biotoptypen erfolgt in der nachfolgenden Tabelle .

Tabelle 7: Bestand und Bewertung der Biotope im Änderungsbereich

Nr.	Hauptcode	Neben-/Überlagerungscode	Kurzbeschreibung	§	Bewertung ⁵				
					R	G	V	N	Gesamt
1	ACL	-	Lehm- bzw. Tonacker; intensiver Rapsacker	-	-	1	1	1	1 (gering)
2	ABO	-	Ackerbrache im Bereich eines Drainageschachtes	-	-	-	-	-	0 (nachrangig)
3	PER	-	Artenarmer Zierrasen; weggleitende Rasenflur	-	0	0	1	0	1 (gering)
4	RHK	RHU	Ruderaler Kriechrasen i.V.m. ruderaler Staudenflur	-	-	2	1	1	2 (mittel)
5	BBA	-	Älterer Einzelbaum; mehrstämmige Kirsche, Σ Stammdurchmesser ca.290 cm ⁶	§ 18	2	3	3	3	3 (hoch)
6	RHK	PER, RHU, PHY	Ruderaler Kriechrasen i.V.m. artenarmem Zierrasen und ruderale Staudenflur und Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-	-	2	1	1	2 (mittel)
7	BAG		Geschlossene Allee	§ 19	3	2	3	3	3 (hoch)

Fauna

Grundlage der hier getroffenen Aussagen bildet die im Scoping-Termin von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen geforderte Feldlerchenkartierung vom Mai 2015.

Im Frühjahr 2015 wurde der gesamte Ackerschlag, in dem sich der Änderungsbereich befindet, im Zuge von drei flächendeckenden Begehungen (22.4./28.04./06.05.) auf die Anwesenheit ackerbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, kontrolliert. Der mit Raps bestellte Acker wies nur wenige Brutvogelarten und eine extrem geringe Revierdichte auf. Die Bedeutung des Ackerschlags als Brutvogellebensraum ist somit gering bis mittel. Im Bereich der Änderung konnte nur ein einziges Brutvogelrevier (Rohrammer) festgestellt werden. Auf dem gesamten Ackerschlag (31 ha) wurde einmalig eine einzelne Feldlerche singend festgestellt, insgesamt zwei bis drei Reviere der Rohrammer und ca. drei Reviere des Wiesenpiepers. Vereinzelt Nachweise, aber ohne Revierverdacht, gab es von Braunkehlchen, Grünfink und Heckenbraunelle. Als Nahrungsgäste auf dem Ackerschlag

⁵ Kategorien: R = Regenerationszeit, G = Gefährdung, V = Struktur- und Artenvielfalt, N = Naturnähe; inhaltliche Bewertung: 0 = nachrangig, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

⁶ gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden

wurden festgestellt: Bluthänfling (einmalig Einzeltiere), Dorngrasmücke (einzelne), Feldsperling (einmalig kleiner Trupp), Haussperling (einmalig Einzeltiere), Rauchschwalbe (mehrfach einzelne), und Singdrossel (mehrfach Einzeltiere).

Die Ackerflächen im Änderungsbereich haben keine relevante Funktion als Rast- und Nahrungsfläche nordischer Zug- und Rastvögel, da dieser Bereich vielfältigen Störungsquellen (Straßen und Wege in Stadtrandlage mit starker Frequentierung von Fußgängern, Radfahrern und Hunde) ausgesetzt ist (Abstand Wege zu Baugebiet durchweg <150 m).

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstreifen und der Baumbestand der Hochschulallee stellen Habitate für wenig störungsanfällige baum- und gebüschbrütende Vogelarten dar.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung des Änderungsbereiches und der Vorbelastung des Raumes ist ein Vorkommen weiterer besonderer Tierarten, insbesondere ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die drei Ebenen der Biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) wurden, soweit sie für den Änderungsbereich relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über eine Analyse potentieller Habitate ausgewählter Tiergruppen erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für den Änderungsbereich relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Analyse potentieller Habitate von Tierarten ausgewählter Tiergruppen. Die Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt der Flora genügt in der Regel über die Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“. Ist jedoch mit dem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten zu rechnen, kann eine selektive Bestandsaufnahme für ausgewählte Standorte beispielsweise über Vegetationsaufnahmen durchgeführt werden.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Änderungsbereich. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die am Anfang des Kapitels 2.1.4 stehende Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Änderungsbereiches wird geprägt durch das wellige zum Sund hin abfallende Geländerelief in Verbindung mit der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Gebietes.

Die offene Agrarflur ist durch prägende grüne Raumkanten gefasst. Es handelt sich dabei um den Alleebaumbestand aus Ahornbäumen an der Hochschulallee, den Gehölzstreifen an der Grenze zur Studentensiedlung Holzhausen und die uferbegleitende Baumhecke zwischen Ostseeküstenradweg und Oberkante Steilufer.

Von der Hochschulallee und vom Plattenweg aus bestehen (bedingt durch die offene Agrarflur) attraktive Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen.

Bewertung

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns wurde der ackerbaulich genutzte Änderungsbereich dem Landschaftsbildraum "Heckenlandschaft um Niepars" zugeordnet, dessen Landschaftsbildqualität als mittel bis hoch (Stufe 2) bewertet wurde.

Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999, S. 35) werden alle Landschaftsbildeinheiten mit der Gesamteinschätzung Stufe 3 und 4 als Funktionsausprägung besonderer Bedeutung eingestuft.

Da das Landschaftsbild des Änderungsbereichs der Wertstufe 2 zugeordnet wurde, ist er als Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung zu werten.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind jedoch die vorhandenen prägenden grünen Raumkanten (Alleebäume an der Hochschulallee, Gehölzstreifen an der Grenze zur Studentensiedlung Holzhausen und Baumhecke zwischen Ostseeküstenradweg und Oberkante Steilufer).

Hervorzuheben sind auch die bestehenden attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen.

2.1.6 Mensch

Bestand

Der Änderungsbereich weist als Ackerfläche keine direkte Erholungsnutzung auf. Die angrenzenden Straßen und Wege (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg) werden jedoch stark von Fußgängern und Radfahrern zu Erholungszwecken frequentiert (Naturgenuss, Sport, Hundeausführen) und werden als Verbindungen zum Strandbad, zum Stadthafen, zur Altstadt bzw. nach Parow, Prohn, etc. genutzt.

Der vorliegende Abschnitt des Ostseeküstenradweges verbindet die Tourismusregion Fischland-Darß-Zingst mit der Welterbestadt Stralsund und darüber hinaus mit den Tourismusregionen Insel Rügen und Insel Usedom und hat von daher eine große Bedeutung für den zunehmenden Radtourismus.

Bewertung

Die den Änderungsbereich umgebenden Straßen und Wege sind von besonderer Bedeutung für die Naherholung und für den Tourismus (Ostseeküstenradweg).

Die Qualität der Erholungsfunktion wird insbesondere durch die Sundnähe und die damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wurden im südlichen Teil des Änderungsbereiches archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, bei der 21 archäologisch relevante Befunde ermittelt wurden⁷. Darüber hinaus sind zwei weitere Flächen mit Bodendenkmalen bekannt, die sich im Bereich der Grünfläche bzw. der nördlichen Baufläche befinden.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Vorpommern vom 02.12.2015 zum B-Plan Nr. 64 kann für die angetroffenen Bodendenkmale eine Veränderung oder Beseitigung gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Bau- und Kunstdenkmale sind nicht vorhanden.

2.1.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Als Schutzobjekte sind ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum vorhanden sowie der nach § 19 NatSchAG M-V geschützte östliche Alleebaumbestand entlang der Hochschulallee.

Angrenzend befinden sich der westliche Alleebaumbestand an der Hochschulallee und eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke.

Der Änderungsbereich liegt anteilig im 150 m breiten Küstenschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie im Küstenbereich (200 m von der Mittelwasserlinie) nach § 89 LWaG M-V.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB zu berücksichtigen.

⁷ Bericht zur archäologischen Voruntersuchung im „B.-Plan 64, Wohngebiet nördlich Holzhausen“ Hansestadt Stralsund, Lkr. Vorpommern Rügen, Fpl. 167, September 2015, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Landesarchäologie -

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.

Tabelle 8: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen und Überbauungen 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Flächenversiegelungen 	●●
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Flächenversiegelungen 	●
Pflanzen/Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen (ACL, ABO) sowie kleinflächig von straßen- und wegebegleitenden Gras- und Krautfluren (PER, RHK) mit überwiegend geringer bis mittlerer Lebensraumfunktion durch Flächenversiegelungen und Überbauungen 	●
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Überformung des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung 	●●
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Erholungsfunktion (Naturgenuss) durch die teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen Erhalt des Erholungsraumes im Küstenbereich (erschlossen durch den Ostseeküstenradweg) Schaffung neuer Flächen mit Wohnfunktion und Erschließen der neuen Grünflächen für Naturerleben 	●● - +
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von im Plangebiet zu erwartenden archäologischen Zeugnissen von der Steinzeit bis zur Franzosenzeit 	●
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen 	-

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich
+ positive Auswirkungen

Konfliktschwerpunkte des Vorhabens sind die Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen und die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Raumes durch die teilweise Verbauung von attraktiven Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen.

Der für die Erholungsfunktion vorrangig bedeutsame Uferbereich ist aber über den Ostseeküstenradweg weiterhin zugänglich und steht damit auch zukünftig als hochwertiger Erholungsraum zur Verfügung.

2.2.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Flächennutzungspläne und beigeordnete Landschaftspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen ist aber zu beachten, dass diese Handlungen vorbereiten, die sehr wohl artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Flächennutzungs- und Landschaftspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen.

Der Änderungsbereich stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar und besitzt damit eine nur eingeschränkte Lebensraumfunktion für die heimische Fauna (ackerbrütende Vogelarten).

Als Rast- und Nahrungsfläche für nordische Zugvögel besitzt der Änderungsbereich keine Bedeutung (Kleinflächigkeit, starke Frequenz von Fußgängern und Radfahrern auf den umgebenden Straßen und Wegen).

Lediglich die angrenzenden Gehölzstreifen entlang des Plattenweges und des Ostseeküstenradweges sowie der Alleebaumbestand an der Hochschulallee besitzen eine Bedeutung als Neststandort und Lebensraum für die heimischen Brutvögel. Aufgrund der hohen Anzahl von Fußgängern und Radfahrern auf dem Ostseeküstenradweg, dem Plattenweg und der Hochschulallee sind hier jedoch nur störungstolerante Arten zu erwarten.

Die Alleebäume an der Hochschulallee bieten darüber hinaus Habitatpotenziale für Fledermäuse.

Baumfällungen und Gehölzrodungen, die zu einer Zerstörung von Vogelnestern, Gelegen und einer Tötung von flugunfähigen Nestlingen sowie zu einem Habitatverlust von Fledermäusen führen könnten, sind nicht vorgesehen.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich nach Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen Biotopstrukturen auf den brachliegenden Flächen einstellen werden, die insbesondere bodenbrütenden Vogelarten Nistmöglichkeiten bieten könnten, ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 15.03. bis 01.08.) durchzuführen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde (z.B. im Ergebnis einer gemeinsamen Vorortbegehung). Dieses betrifft jedoch die spätere Realisierung des Vorhabens.

Es ist somit nicht zu erwarten, dass mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes Handlungen vorbereitet werden, die bei ihrer Ausführung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

In ca. 350 m Entfernung zum Änderungsbereich liegt das folgende Schutzgebiet des Natura 2000-Systems:

- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 28: „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1542-401)

Aufgrund der Entfernung des Änderungsbereichs zum Schutzgebiet, der Struktur und Vorbelastung des Änderungsbereichs (intensiv genutzte Ackerfläche am Stadtrand, umgeben von Straßen und Wegen mit starker Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer) und der zu erwartenden Wirkungen des Planungsvorhabens (Wohngebiet) sind Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet grundsätzlich auszuschließen.

Auswirkungen auf Schutzobjekte sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der im Änderungsbereich befindliche geschützte Einzelbaum, der östliche Alleebaumbestand an der Hochschulallee und die geschützte Baumhecken am Plattenweg und am Ostseeküstenradweg bleiben erhalten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des PKW-, Bus-, Rad- und Fußgängerverkehrs im Gebiet werden sich auch zukünftig keine hochwertigen, störungsarmen Tierlebensräume entwickeln können.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sehen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet folgenden Maßnahmen vor:

- Gliederung der geplanten Wohnbauflächen in zwei Teilbereiche mit einer dazwischen liegenden Grünzäsur zur Freihaltung einer Sichtachse von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen
- Ausweisung von Grünflächen mit der überlagernden Flächenkategorie "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im räumlichen Zusammenhang zu den geplanten Wohnbauflächen zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Im Rahmen der späteren Baudurchführung sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 15.03. bis 01.08., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde)

- Vor Baubeginn Durchführung von archäologischen Prospektionen zur Bergung und Sicherstellung von kulturhistorischen Zeugnissen aus der Steinzeit bis zur Franzosenzeit

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Hansestadt Stralsund plant eine weitere Erschließung von hochwertigen Wohnlagen mit attraktiven Baugrundstücken insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen jedoch nur begrenzt zur Verfügung. Mit den Bebauungsplänen Nr. 49.1 und 49.2 "Wohngebiet östlich der Sarnowstraße - nördlicher/südlicher Teil" (ehemalige Roggmanssche und Köhlersche Gärten), Nr. 48 "Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg", Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof" (aufgelassenes Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei) und Nr. 63 "Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg" (nicht mehr genutzter Sportplatz) wurden bereits die alternativen wassernahen Baupotenziale der Innenentwicklung ausgenutzt. Weitere Baupotenziale der Innenentwicklung für den individuellen Wohnungsbau mit Lagegunst am Strelasund stehen in der Hansestadt Stralsund gegenwärtig nicht mehr zur Verfügung.

Die Ackerfläche am Sund zwischen Andershof und Devin am Deviner Weg (sogen. "Baumeisterfläche") steht aufgrund privater Eigentumsverhältnisse für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht als Alternative zur Verfügung. Darüber hinaus handelt es sich auch hier um eine Fläche im Außenbereich und keine Innenentwicklung.

Auf der Halbinsel Devin bestehen aufgrund der ausgewiesenen Schutzgebiete keine ufernahen Baupotenziale (Natur- und Landschaftsschutzgebiet).

Damit bestehen im Gebiet der Hansestadt Stralsund keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für eine weitere Erschließung von attraktiven Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser in Wassernähe.

2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die Darstellung von zwei neuen Wohnbauflächen für die geplante Wohnbebauung nördlich der Fachhochschule / Studentensiedlung „Holzhausen“ ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Die zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen ist kompensierbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung konkret verbundenen Eingriffe bilanziert und die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Die an die Wohnbauflächen angrenzende Darstellung von Grünflächen und ihrer Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Kompensation für die mit der späteren Wohngebietsentwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auch am Eingriffsort durchgeführt werden kann.

Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den neu angelegten ufernahen Ostseeküstenradweg steht

der Küstenraum im betreffenden Bereich jedoch weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und für den Tourismus zur Verfügung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Erfassung der Biotope im Änderungsbereich erfolgte im November 2014 eine flächendeckende Biotopkartierung für den südlichen Teilbereich der Änderung. Zur Orientierung im Gelände wurden das Stadtkartenwerk der Hansestadt Stralsund (Maßstab 1:500) und aktuelle Luftbilder des Gebietes genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich ein oder mehrere Nebencodes vergeben. Mosaikartig miteinander verzahnte oder funktional miteinander im Zusammenhang stehende und nicht getrennt erfassbare Biotope wurden zu Biotopmosaikern zusammengefasst, wobei der wertbestimmende Biotoptyp als Hauptcode angegeben wurde. Die Reihenfolge bei der Vergabe von Nebencodes richtete sich nach den Flächenanteilen. Die Ergebnisse der Biotopkartierung für den südlichen Teilbereich der Änderung wurden für den nördlichen Teilbereich anhand einer Vorortbegehung und einem aktuellen Luftbild abgeglichen und danach übertragen.

Als zusätzliche Datengrundlage standen die Ergebnisse der landesweiten Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope zur Verfügung (LUNG M-V 2006).

Zur Erfassung der Fauna des Änderungsbereiches erfolgte eine Potentialabschätzung auf der Grundlage vorhandener Daten und einer Vorortbegehung sowie eine Felderchenkartierung.

Darüber hinaus wurden für sämtliche Schutzgüter die bei den zuständigen Behörden vorhandenen umweltbezogenen Daten abgefragt und die entsprechende Fachliteratur ausgewertet.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Die Darstellung von zwei neuen Wohnbauflächen für die geplante Wohnbebauung nördlich der Fachhochschule / Studentensiedlung Holzhausen ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage

von Verkehrsflächen ist kompensierbar. Zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen werden bei der Realisierung des B-Plans Nr. 64 folgende detaillierte Maßnahmen durchgeführt:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4); diese Maßnahme umfasst im Wesentlichen den Schutz von Alleebäumen an der Hochschulallee vor baubedingten Schädigungen

4 Zusammenfassung

Die Hansestadt Stralsund plant im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Hochschulallee und dem Ostseeküstenradweg, nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“.

Zielstellung ist die Entwicklung von hochwertigem Wohnbauland in Wassernähe vorrangig für den Einfamilienhausbau mit insgesamt ca. 165 bis 175 Wohneinheiten (WE). Das geplante künftige Wohnbauland ist in zwei Bauabschnitte gegliedert: einen südlichen Teil (B-Plan Nr. 64) mit ca. 75 WE und einen nördlichen Teil (B-Plan Nr. 65) mit ca. 90 WE. Das geplante Wohnbauland hat einen Umfang von insgesamt ca. 7,1 ha.

Die für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden Flächenkategorie "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Das mit dem B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ geplante neue Wohngebiet und ebenso das für die Entwicklung der zweiten, nördlichen Wohnbaufläche eingeleitete B-Planverfahren Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" lassen sich damit nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche (7,1 ha) und als öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Flächenkategorie "Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (7,5 ha) dargestellt. Die geplante öffentliche Grünfläche soll dem naturschutzfachlichen Ausgleich der neuen Wohngebiete dienen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat damit einen Umfang von insgesamt 14,6 ha.

Der beigeordnete Landschaftsplan wird entsprechend geändert. Im Änderungsbereich werden künftig Bauflächen und Flächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung dargestellt anstelle der Darstellung "Landwirtschaftliche Nutzfläche" und "Landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung". Außerdem entfällt für den Änderungsbereich die Darstellung als geplantes Landschaftsschutzgebiet mangels Vollzugsabsicht.

Der Änderungsbereich wird von einer intensiv genutzten, flachwelligen und zum Sund hin abfallenden Ackerfläche eingenommen. Ansonsten sind im Änderungsbereich als Biotopstrukturen lediglich Gras- und Krautstreifen entlang angrenzender Straßen und Wege und ein mehrstämmiger Einzelbaum vorhanden. Die Alleebäume an der Ostseite der Hochschulallee liegen innerhalb, die Gehölzstrukturen am Ostseeküstenradweg und an der Grenze zur Studentensiedlung Holzhausen liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Änderungsbereich keine Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes mit besonderer Bedeutung ausgeprägt. Insbesondere die Bodenverhältnisse sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich überprägt.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten kann mit Ausnahme von ackerbrütenden Vogelarten (in Abhängigkeit von der angebauten Feldfrucht) ausgeschlossen werden.

Von besonderer Bedeutung sind lediglich die attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen, die insbesondere von der Hochschulallee bzw. von dem Plattenweg, der nördlich der Studentensiedlung Holzhausen verläuft, bestehen.

Die mit der Darstellung der Wohnbauflächen vorbereitete geplante Wohnbebauung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen und Überbauungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar und sollen weitestgehend am Eingriffsort und damit im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

Blickbeziehungen von der Hochschulallee in Richtung Wasser bleiben durch eine Grünzäsur zwischen den geplanten Wohnbauflächen gewährleistet.

Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den zwischenzeitlich neu angelegten ufernahen Ostseeküstenradweg steht der Küstenraum im betreffenden Bereich jedoch weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und den Tourismus zur Verfügung.

Die im Plangebiet aufgefundenen Zeugnisse aus der Steinzeit bis zur Franzosenzeit werden vor Beginn der Baumaßnahmen anhand von archäologischen Prospektionen geborgen und sichergestellt.

Die Kompensation der mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Umwandlung angrenzender Ackerflächen in naturnahe Wiesenflächen mit punktueller Gehölzbepflanzung. Dazu wird der B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ die erforderlichen Regelungen treffen. Für die nördliche Wohnbaufläche erfolgt dieses ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Hansestadt Stralsund, Januar 2016

Bauamt der Hansestadt Stralsund
Abt. Planung und Denkmalpflege

Ekkehard Wohlgemuth
Abteilungsleiter

Anlage

Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

BILLWITZ ET AL. (1993) in PROGNOSE AG (1993):

Leitbilder und Ziele einer umweltschonenden Raumentwicklung in der Ostsee-Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Teilbericht 1, Bestandsaufnahme und Bewertung. Berlin, Greifswald, Stralsund.

GLÖSS, S. (1997):

Bodenbewertung im Rahmen von Umweltplanungen. – in: Kennzeichnung und Bewertung von Böden für eine nachhaltige Landschaftsnutzung. Zalf-Bericht 28, S. 57 – 65.

JESCHKE, L. (1993):

Das Problem der zeitlichen Dimension bei der Bewertung von Biotopen. – in: Schriftenreihe Landschaftspflege und Naturschutz 38, S.77 – 86

KARL, J. (1997):

Bodenbewertung IN DER LANDSCHAFTSPFLANUNG. – IN: NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLANUNG 29, S. 5 – 17

LAUN M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR (1996):

Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns. Unveröffentlichte Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999):

Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3. Güstrow.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013):

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013

NEIDHARDT, C. & U. BISCHOPINCK (1994):

UVP-Teil Boden: Überlegungen zur Bewertung der Natürlichkeit anhand einfacher Bodenparameter. Natur und Landschaft 69, S49 – 53

SCHUBERT & WAGNER (1988):

Botanisches Wörterbuch, 9.Aufl., 582 S., Stuttgart.

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



NEU

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990

WOHNBAUFLÄCHE (W)
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)

GRÜNFLÄCHE
(§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB)

150 m KÜSTENSCHUTZSTREIFEN
GEM. § 29 NATSCHAG M-V (§ 5 ABS. 4 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BODENDENKMALEN
(§ 5 ABS. 4 BAUGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER 13. ÄNDERUNG



ALT

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND WIRKSAM SEIT 12.08.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 9a BAUGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZU SCHUTZ; ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB)

200 m KÜSTENSCHUTZSTREIFEN
GEM. § 7 1. NATSCHG M-V (§ 5 ABS. 4 BAUGB)

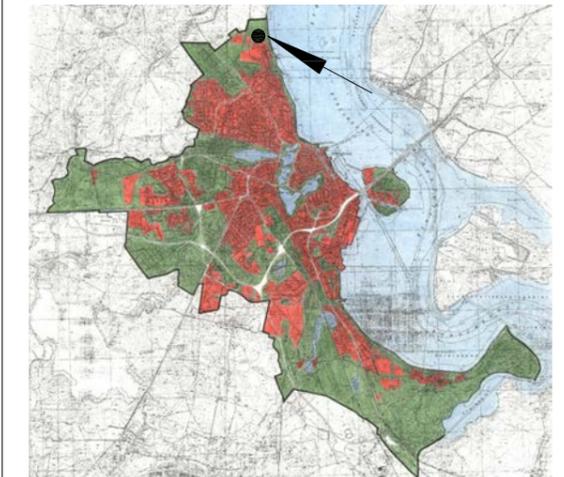
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.08.2013. Die übliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr.12 vom 10.12.2013 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.07.2015 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 14.07.2015 sowie eines öffentlichen Aushanges vom 15.07. bis 29.07.2015 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2015 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und den Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
6. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und der Entwurf zur Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom bis zum während der folgenden Zeiten (..... Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
8. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht wurden am durch die Bürgerschaft festgestellt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
9. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ erteilt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
10. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für die im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord nördlich der Fachhochschule/Studentsiedlung "Holzhausen" gelegene Teilfläche, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT
DER OBERBÜRGERMEISTER
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN



ENTWURF

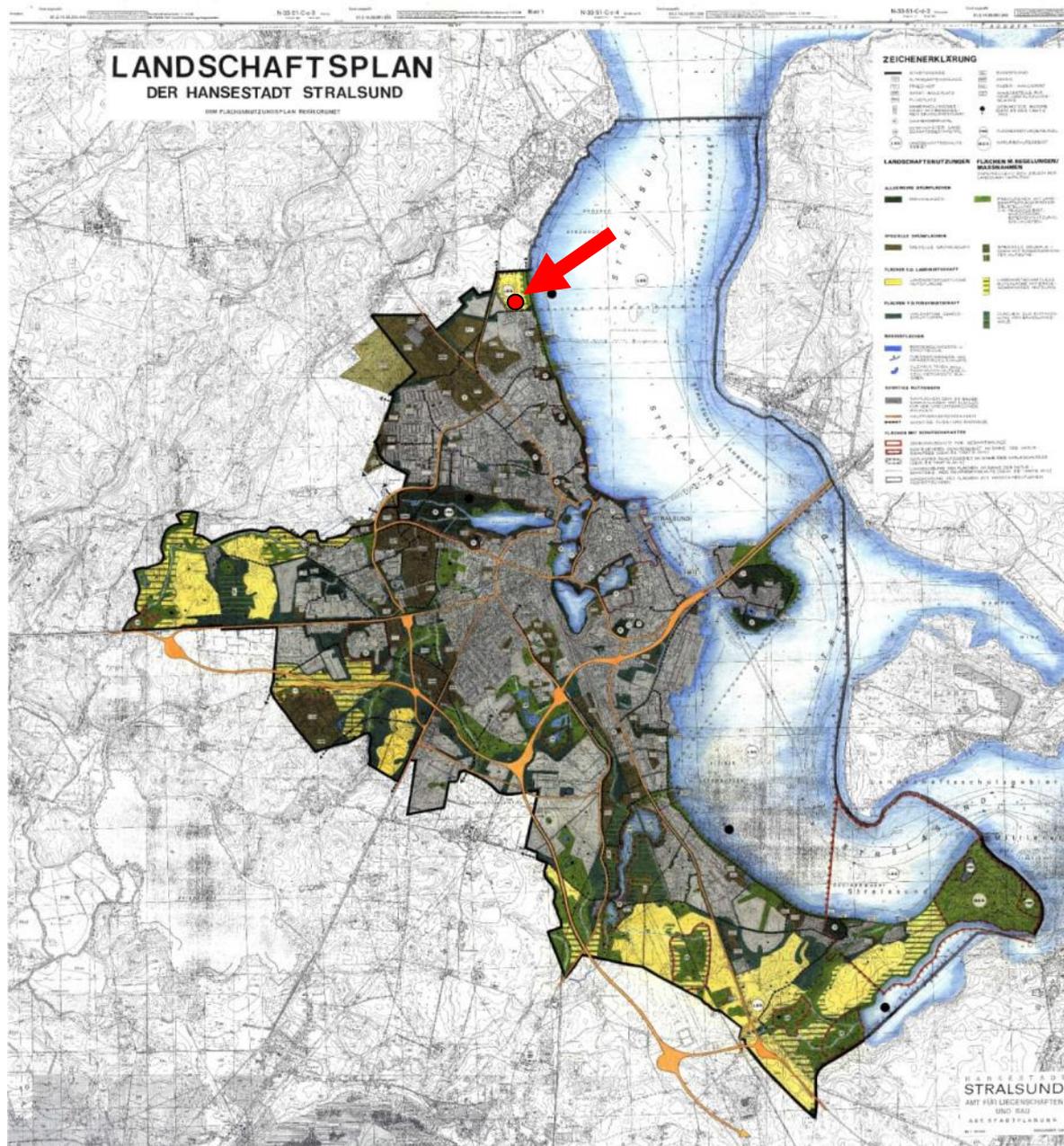
STAND: Januar 2016

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT STRALSUND
TEILFLÄCHE NÖRDLICH DER
FACHHOCHSCHULE /STUDENTSIEDLUNG "HOLZHAUSEN"

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 Berkahn

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 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 Änderung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	2
3	Örtliche und übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	2
3.1	Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	2
3.2	Inhalt des Landschaftsplans.....	2
3.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.....	4
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern.....	6
4	Kurzbeschreibung der Bestandsituation im Geltungsbereich	10
5	Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes.....	10
6	Flächenbilanz.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Landschaftsplan für den Bereich nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung Holzhausen mit Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplans.....	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem RREP VP 2010	5
Abbildung 3:	Biotopverbundplanung gem. GLRP VP.....	7
Abbildung 4:	Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen gem. GLRP VP	8
Abbildung 5:	Anforderung an die Raumordnung gem. GLRP VP.....	9
Abbildung 6:	Geplante Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bereich nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen	11

Anhang

Blatt-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Planzeichnung zur Änderung des Landschaftsplans	1 : 10.000

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 Wohnbaustandorten 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 Wohnbaustandort entstehen.

Dieser Wohnbaustandort 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.

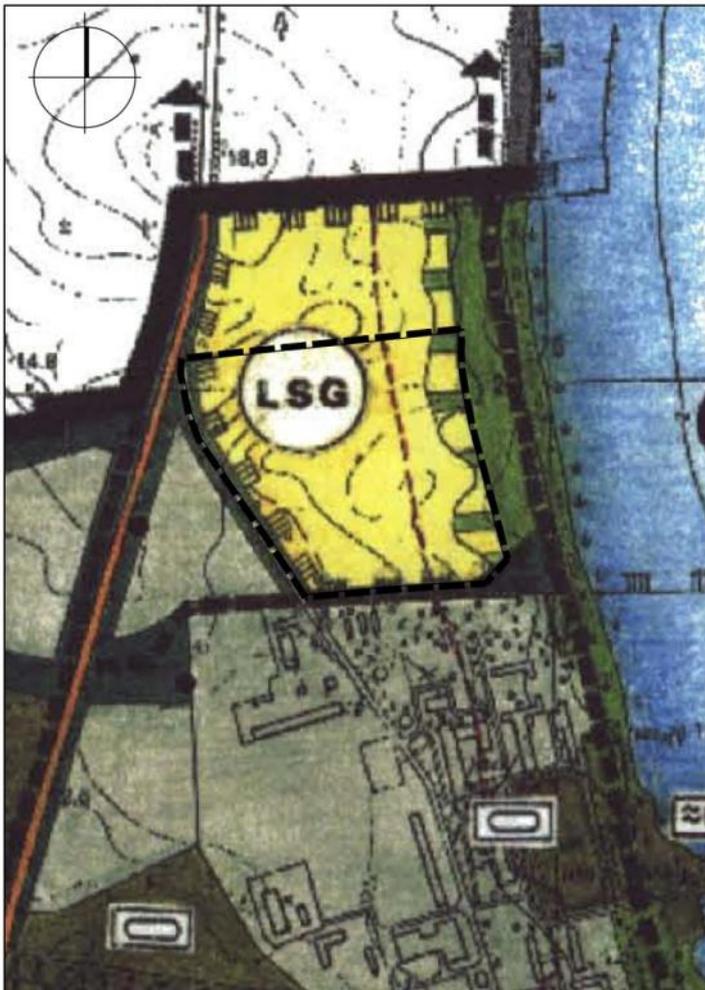


Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsplan für den Bereich nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung Holzhausen mit Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplans

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. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch einen Grundsatz, 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 Änderungsbe-
reich, der sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, nicht ausgeprägt.

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den außerhalb 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 ausgewie-
sen ist (siehe Kap. 3.4).

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

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) enthält u.a. Aussa-
gen zur Biotopverbundplanung, zu Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Siche-
rung 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:

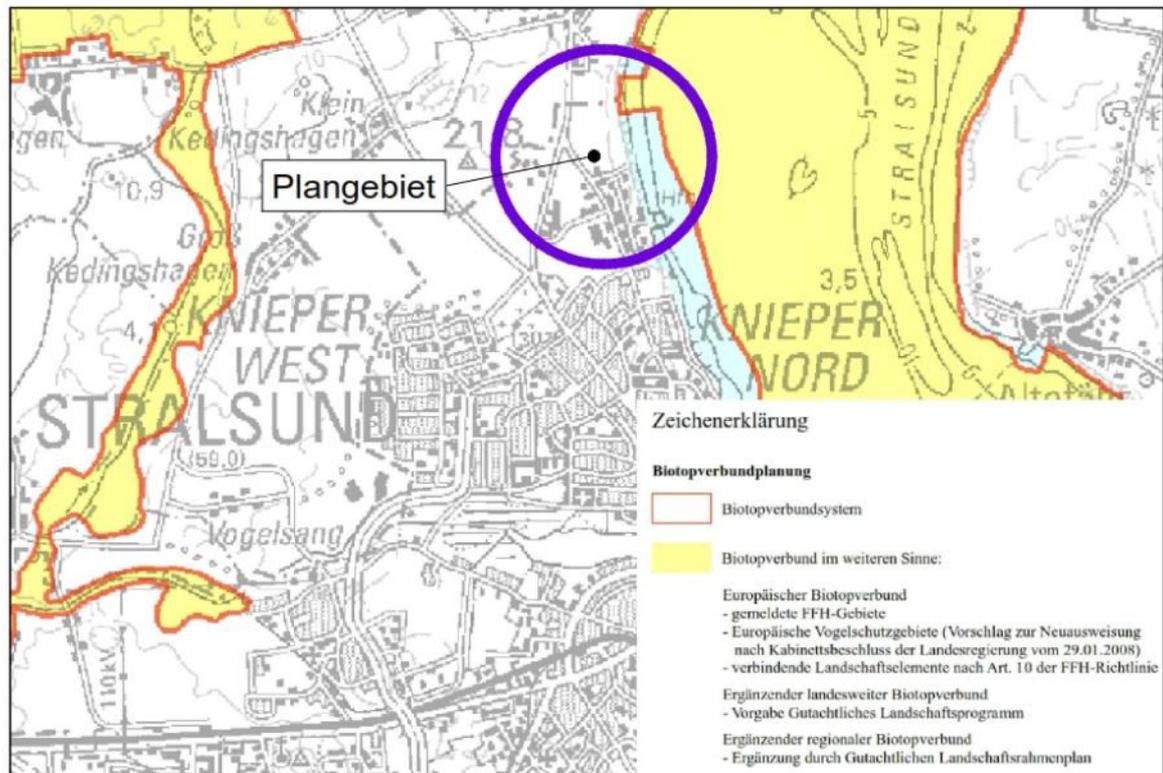


Abbildung 3: Biotopverbundplanung gem. GLRP VP

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

Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:

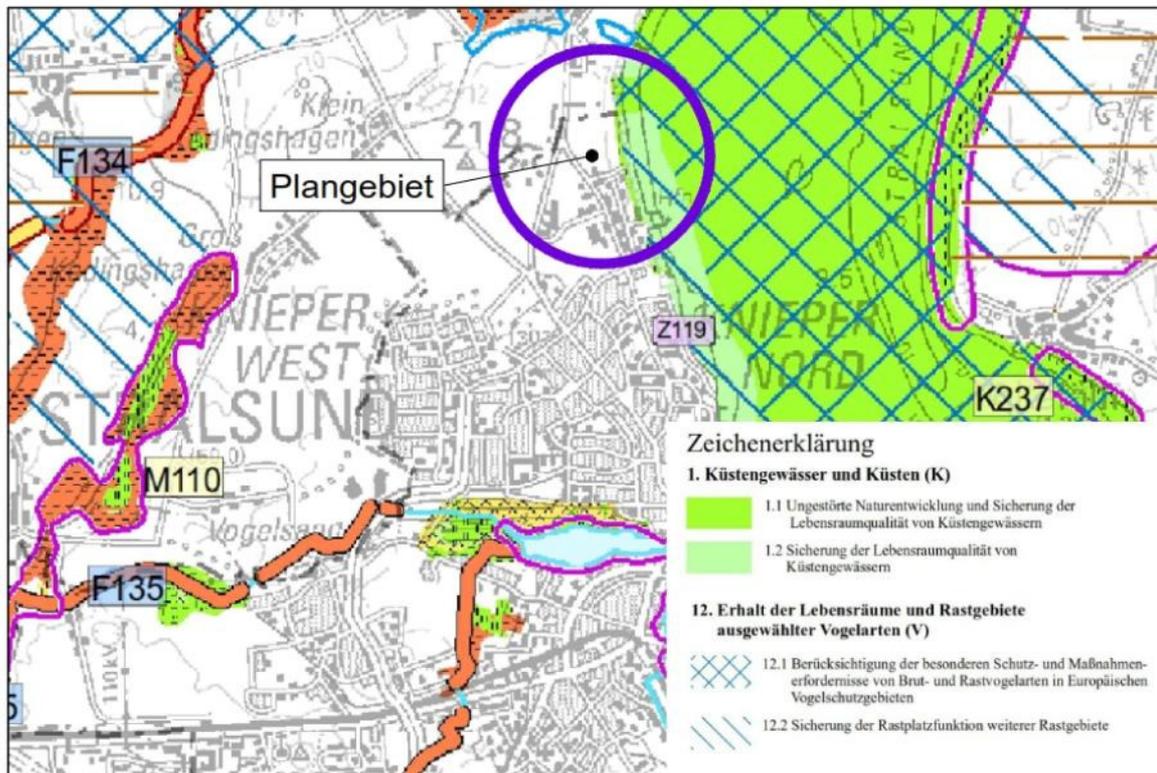


Abbildung 4: *Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen gem. GLRP VP*

Das Plangebiet enthält keine Schwerpunktebereiche 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:

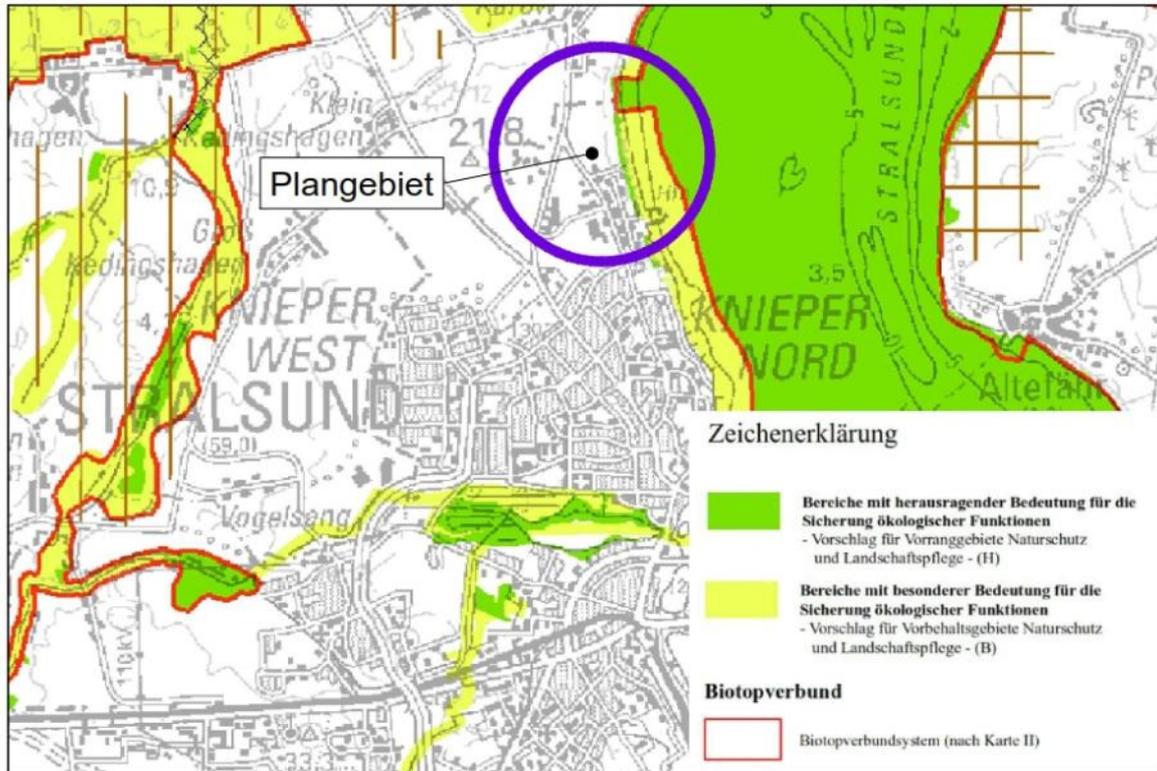


Abbildung 5: Anforderung an die Raumordnung gem. GLRP VP

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

	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung	Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung	Baufläche
Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund	11,0 ha	1,0 ha	-	-
Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund	-	-	4,9 ha	7,1 ha
Bilanzänderung	- 11,0 ha	- 1,0 ha	+ 4,9 ha	+ 7,1 ha

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANS DER HANSESTADT STRALSUND (Entwurf)

- DER 13.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEIGEORDNET



NEU

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANS
Maßstab 1:10.000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung
z.B. Feuchtgebiet, Sukzession, Extensivnutzung, Steilküsten
-  Bauflächen gemäß § 5 BauGB
-  150m-Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Abs.1 NatSchAG M-V



ALT

AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER
HANSESTADT STRALSUND
mit Geltungsbereich der Änderung - Maßstab 1:10.000

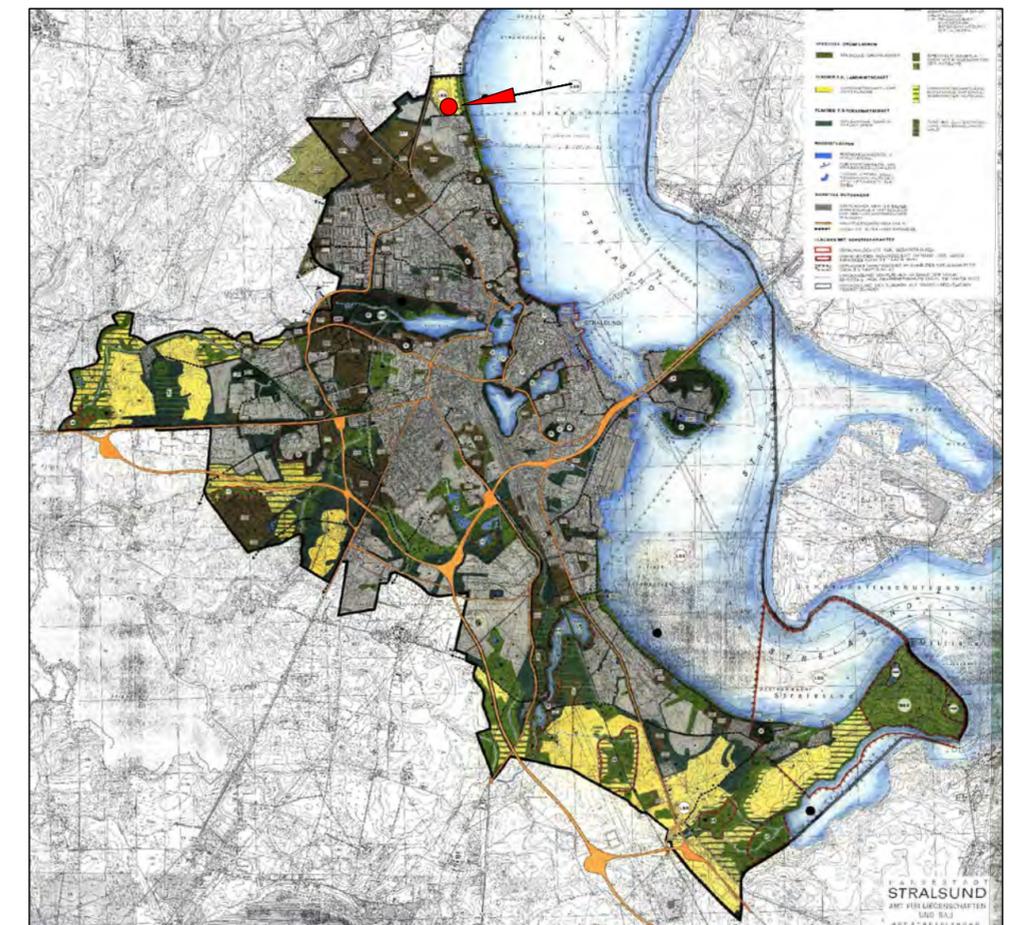
-  Landwirtschaftliche Nutzfläche
-  Landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung
-  200m-Küstenschutzstreifen gemäß § 7 1. NatG M-V
-  Geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund

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

Entwurf

Januar 2016



TOP Ö 12.1



Gemeinde
Kramerhof

nördliches Baufeld

B 65

südliches Baufeld

B 64

VE 11

B 15

Studentensiedlung
"Holzhausen"

Fachhochschule

Deutsche
Rentenver-
sicherung



GELTUNGSBEREICH DER 13. ÄNDERUNG

13. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT
(LUFTBILD 2013)
HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
DATUM: 22.01.2016
M: 1: 5000

TOP Ö 12.1

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 17.03.2016

Zu TOP : 3.1

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung "Holzhausen" im Stadtteil Knieper Nord, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: B 0077/2015

Gäste: Frau Gessert, Herr Wohlgemuth

Herr Wohlgemuth gibt eine kurze Erläuterung zu der Vorlage und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder. Herr Suhr fragt nach, ob es für die Bebauung im Außenbereich genügt, einen bestimmten Bedarf in einem bestimmten Segment nachzuweisen und wie der tatsächliche Bedarf ermittelt wurde. Außerdem interessiert Herrn Suhr, ob die Stadt darüber Kenntnis hat, wie viele Flächen noch zur Verdichtung des Innenbereichs zur Verfügung stehen.

Herr Wohlgemuth erklärt, dass sich die in Bebauungsplänen vorhandenen Grundstücke dem Ende entgegen neigen. Es sind momentan weniger als 30 Grundstücke verfügbar. Es besteht insgesamt ein Bedarf an Baugrundstücken auch an solchen, die nicht wassernah liegen.

Zu der Frage bezüglich der freien Flächen zur Innenverdichtung sagt Herr Wohlgemuth, dass die Verwaltung über eine Arbeitsgrundlage verfügt, sich aber dreiviertel der Grundstücke in privater Hand befinden.

Aus der Sicht von Herrn Suhr, der auf den § 1 des Baugesetzbuches verweist, hat Innenverdichtung Priorität.

Herrn Suhr interessiert weiterhin, ob die Bebauung in den 150 m Gewässerschutzstreifen durch eine andere Planung vermieden werden kann.

Außerdem erkundigt sich Herr Suhr nach dem Sinn der Landschaftsfuge.

Die Landschaftsfuge war von Beginn an Bestandteil eines Städtebaulichen Konzeptes. Das Wohngebiet soll durch die Landschaftsfuge in überschaubare Einheiten gegliedert werden. Außerdem soll eine Wegeverbindung von der Hochschulallee zum Wasser geschaffen werden und so ein Naherholungsgebiet entstehen. Zu dem Gewässerschutzstreifen teilt Herr Wohlgemuth mit, dass in diesem keine Bauflächen ausgewiesen sind.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen zur Vorlage. Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0077/2015 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 3 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 24.03.2016

Titel: Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 25.01.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	08.02.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	17.03.2016	
Bürgerschaft	07.04.2016	

Sachverhalt

:

Die Bürgerschaft hat am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper Nord am nördlichen Stadtrand. Anlass für die Planaufstellung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, bevorzugt nach Eigenheimgrundstücken in Wassernähe. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Für die geplante Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Aufgrund seiner exponierten Lage am Strelasund ist das Gebiet als hochwertiger Wohnstandort zu entwickeln. Um die angestrebte städtebaulich-architektonische Qualität für das geplante Gebiet zu sichern, wurde zunächst an Hand mehrerer Varianten und in Arbeitsstufen ein städtebauliches Gesamtkonzept für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet. Dieses sieht neben einem südlichen Baufeld (BA 1/ B-Plan Nr. 64) auch ein weiteres nördliches Baufeld (BA 2) vor. Beide werden durch eine grüne „Landschaftsfuge“ voneinander getrennt sein.

Auf der Grundlage des o.g. Gesamtkonzeptes ist für den B-Plan Nr. 64 der städtebauliche Entwurf und ein Gestaltungshandbuch erarbeitet worden. Bezugnehmend auf die geraden Linien und Grenzen in der Landschaft soll das Baugebiet ebenfalls lineare Konturen aufweisen. Dies erfolgt durch die gewählte Straßenführung, die Grundstücks- sowie die Gebäudeanordnung.

In den Geltungsbereich wurden die das Baugebiet umgebenden Freiflächen einbezogen. Es sind extensive Wiesen geplant, die dem Grünausgleich dienen. Blickbeziehungen von der Hochschulallee und aus dem Gebiet zum Strelasund werden durch freie Korridore, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, gewahrt. Die Baukörper der geplanten Einfamilienhäuser und Stadtvillen sollen in einer anspruchsvollen und zeitgemäßen

Architektursprache gestaltet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Juli 2015 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Neben der grundsätzlichen Ablehnung einer Wohnbebauung an diesem Standort, die von Bürgern aus dem benachbarten Wohngebiet (Kubitzer Ring) geäußert wurde, gingen zum Vorentwurf zahlreiche Stellungnahmen und Anregungen ein, die im Entwurf z.T. berücksichtigt werden sollen (siehe Lösungsvorschlag). Es wurde auf Bodendenkmale aufmerksam gemacht und dass eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen ist. Gegen die Lage der Straßenzufahrt und die geplanten Stadtvillen an der Hochschulallee haben Nachbarn Bedenken geäußert. Um eine zu hohen Verdichtung der Bebauung ausschließen zu können, wurde eine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vom Landkreis empfohlen.

Im Verlauf des Verfahrens ist der Geltungsbereich entsprechend der konkretisierten Planung angepasst worden. Er umfasst nun eine Fläche von ca. 6,8 ha, davon 3,3 ha Baugebiet und 3,5 ha öffentliche Grünfläche. Damit hat sich der Geltungsbereich gegenüber der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Fläche von ca. 4,4 ha aufgrund der geplanten Grünflächen vergrößert.

Lösungsvorschlag

:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Planung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 bis WA 6.

Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nur im Bereich der Stadtvillen (WA 1 und WA 2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

Entlang der Hochschulallee sollen zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen (max. 10,5 m) errichtet werden, die sowohl die Allee baulich fassen als auch über die angrenzenden geplanten Bauflächen und das abfallende Gelände den Wasserblick zum Strelasund ermöglichen. Da die 12 bis 14 m hohen Alleebäume bereits höher als die geplanten Stadtvillen sind, werden die Gebäude die Baumkronen nicht überragen. Auf den übrigen Bauflächen sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser (max. 7,5 m) gebaut werden. In Abhängigkeit von der geplanten Straßenhöhe und dem gewachsenen Gelände, soll für jedes Baufeld die maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Um die gewünschten Freiräume zu sichern, soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt. Für die konkreten Bauvorhaben bleibt somit noch ein individueller Gestaltungsspielraum. Durch die festgesetzten Freihaltekorridore, die von jeglicher Bebauung und hohen Bepflanzungen freizuhalten sind, sollen die Blickbeziehungen zum Strelasund bzw. in die offene Landschaft erhalten bleiben. Die Anzahl der geplanten Stadtvillen ist gegenüber dem Vorentwurf von 5 auf 4 Baufelder reduziert worden. Damit konnten die Freihaltekorridore in diesem Bereich verbreitert werden.

Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,2 bis 0,35 bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 750 m² festgesetzt. Auch die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser auf zwei und für die Stadtvillen auf sieben begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der o.g. Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (GFZ 0,4 bis maximal 1,05).

2. Gestalterische Festsetzungen/Gestaltungshandbuch

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist für das Wohngebiet ein Leitbild in Form eines Gestaltungshandbuchs entwickelt worden, mit dem eine Gesamtqualität in Bezug auf Städtebau, Architektur und Freiraum angestrebt wird. Diese Regelungen sollen nicht im Sinne einer Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit, sondern vielmehr einer baukulturellen Konsensbildung zum Wohle der Siedlungsgemeinschaft in diesem Gebiet verstanden werden.

Der überwiegende Teil der Gestaltungsregeln aus dem Handbuch ist als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Dies sind insbesondere Regelungen zur Kubatur der Baukörper (u.a. Außenwände, Fenster, Türen), den zu verwendenden Baumaterialien sowie der Dachausbildung, um diesbezüglich auf eine visuelle Harmonisierung hinzuwirken. Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Ziegel oder Holz in gedeckten Farbtönen zu verwenden und es sind nur Flachdächer mit Attika zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen und der Freiflächen getroffen, die unter anderem zum Ziel haben, die benannten Sichtachsen freizuhalten. So sollen u.a. Hecken auf eine Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m begrenzt werden.

3. Erschließung/Bodendenkmale

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar (Prohner Straße, Parower Chaussee). Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Hochschulallee angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist auf Höhe der jetzigen Bushaltestelle geplant. Teilweise berücksichtigt wurden damit die Anregungen von Nachbarn, für die Zufahrt eine größere und weiter nördlich gelegene Lücke in der geschützten Allee auszuwählen, um Beeinträchtigungen bestehender Gebäude durch ausfahrende Fahrzeuge zu vermindern. Gemäß der Erschließungsplanung ist zum Schutz der Allee für die Bauzeit eine Baustraße parallel zur Hochschulallee vorgesehen. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße erfolgen. Es soll eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets (Gas-, Elektro-, Telekommunikation- und Trinkwasser). Das Schmutzwasser wird über ein neu zu verlegendes Leitungsnetz einer zentralen Pumpstation zugeführt und von dort in die vorhandene Kanalisation geleitet. Der Anschlusspunkt liegt außerhalb der geschützten Baumallee. Das Niederschlagswasser wird über eine neue Regenwasserkanalisation in den Strelasund eingeleitet.

Im September 2015 erfolgten archäologische Voruntersuchungen. Es wurden Befunde für einen Siedlungsplatz aus der Jungsteinzeit freigelegt. Die angetroffenen Bodendenkmale sind vor Baubeginn zu bergen und zu dokumentieren. Im Bebauungsplan werden die Bodendenkmale als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grünbestandes. Für den vorhandenen Baum am Plattenweg und die außerhalb des Plangebiets befindliche Allee werden Festsetzungen zum Erhalt bzw. Schutz vorgesehen. So ist u. a. der Abstand der geplanten Stadtvillen zur vorhandenen Allee vergrößert worden.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen 25 Bäume vorgesehen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen (ca. 27 Bäume).

Die Baufläche umgebend, sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von

Natur und Landschaft vorgesehen. Um die Blickbeziehung zum Strelasund auf ausgewählten Achsen auch zukünftig zu sichern, sollen die Grünflächen als naturnahe Wiesen mit einzelnen landschaftstypischen Gehölzpflanzungen gestaltet werden.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im vollen Umfang ausgeglichen.

5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Für die Ermittlung des Verkehrslärms wurde das vereinfachte Schätzverfahren nach der o. g. DIN verwendet, welches aber von einem hohen Schwerlastverkehrsanteil ausgeht (10 %), der an diesem Standort nicht zu erwarten ist. Die Anregung des Landkreises, eine größere Wohnungsanzahl (74 WE) im Plangebiet für die Berechnung des Verkehrslärms anzusetzen, wurde berücksichtigt. Die Schallemissionen werden durch den Eigenverkehr der vorhandenen Nachbarbebauung und durch das neue Gebiet hervorgerufen. Nach den vorliegenden Ermittlungen sind an der Hochschulallee (B-Plan Nr. 15) die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht geringfügig überschritten. Die um 4 dB (A) höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden aber eingehalten. Unter der Berücksichtigung des tatsächlich zu erwartenden, geringen Anteils des Schwerlastverkehrs ist kein schädlicher Verkehrslärm zu erwarten.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Konfliktpunkte des Vorhabens sind die unvermeidbare Neuversiegelung des Bodens und die teilweise Verbauung von attraktiven Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu pflegende Grünflächen. Für die Erholungsnutzung steht der Landschaftsraum durch die geplanten Wege in der Grünanlage und den bereits fertiggestellten Ostseeküstenradweg zur Verfügung. In den naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnitt wird nicht eingegriffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ und überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der FNP soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden (13. Änderung des FNP). Dieser Bereich wird nun teilweise als Wohnbaufläche sowie als umliegende Grünfläche und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Beschluss-Nr. 2013-V-06-0999 vom 15.08.2013 und Vorlage Nr. B0071/2015).

Alternativen

:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses hochwertigen Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden soll keine Alternative.

Beschlussvorschlag

:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wird im Norden durch

Landwirtschaftsflächen, im Osten durch den Ostseeküstenradweg, im Süden durch den bestehenden Plattenweg und im Westen durch die Hochschulallee begrenzt und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 2 jeweils anteilig die Flurstücke 18/2, 19/2 und 20/5.

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“, gelegen im Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom Januar 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 14.10.2014 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Z. Zt. wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich Landschaftsbau in Höhe von ca. 1 Million € zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Termine/ Zuständigkeiten

:

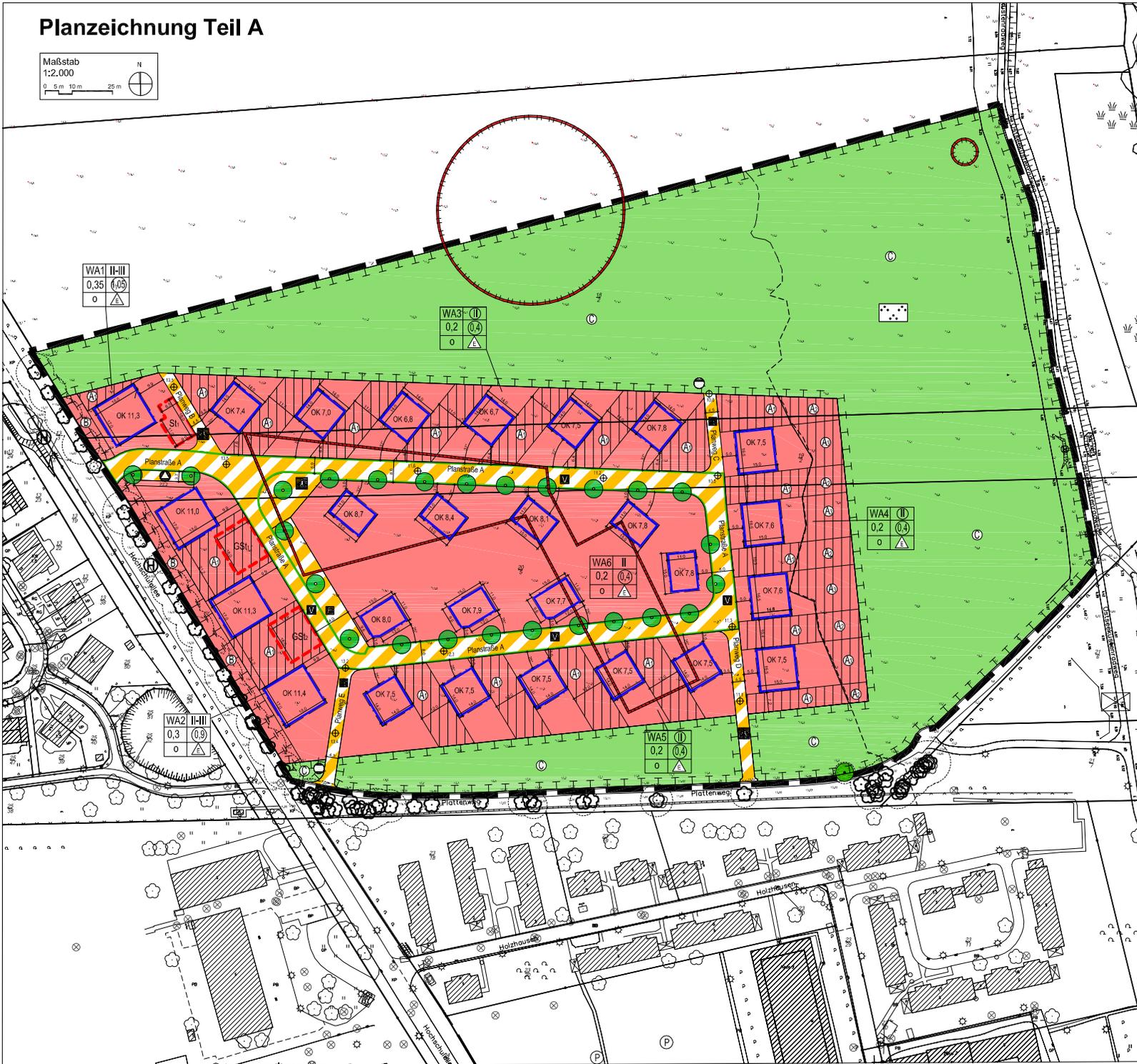
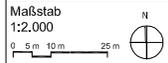
Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

B64_Entwurfsbeschluss_Anlage_Jan 2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Planzeichnung Teil A



Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TOP 0 12.2

Teil A Planzeichenerklärung (Auszug)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - z.B. 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
 - II** zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - z.B. OK 7,5** Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- [Blue outline]** Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - [E symbol]** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 0** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)**
- [Yellow/White striped]** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer Oberkante (Straßenhöhe) über NHN
- Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**
- [Circles]** Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 - [St symbol]** Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - [GS symbol]** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grünflächen**
- [Green square]** Öffentliche Grünfläche naturnahe Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- [Red outline]** Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen
- Grenzen**
- [Black/White dashed]** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 64
„Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“
 ENTWURF Stand Januar 2016

TOP Ö 12.2

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 17.03.2016

Zu TOP : 3.2

Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: B 0003/2016

Gäste: Frau Kluge, Herr Wohlgemuth

Herr Wohlgemuth erklärt, dass vier Stadtvillen und 23 Einfamilienhäuser entstehen sollen. Die bestehende Allee bleibt erhalten. Es haben bereits Termine zur Erörterung der Umweltbelange stattgefunden. Des Weiteren gab es eine Bürgerversammlung und die öffentliche Auslegung. Aufgrund der verschiedenen Maßnahmen gab es einige Anpassungen und Änderungen. So sind statt ursprünglich 5 jetzt 4 Stadtvillen vorgesehen.

Herr Suhr möchte wissen, ob die Festsetzung von Solarnutzung in dem B-Plan möglich ist und wenn ja, warum diese dann nicht getroffen wurde. Frau Kluge antwortet darauf, dass Solaranlagen auf Flachdächern möglich sind, eine zwingende Forderung diese zu nutzen laut Baugesetzbuch allerdings nicht möglich ist.

Herr Lastovka lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0003/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 3 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 24.03.2016