

„13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung „Holzhausen“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	27.08.2015 07.06.2016	X	X	
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	12.08.2016 02.06.2016	X X		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.07.2015	X	X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.05.2016	X		
10	Bergamt Stralsund	12.08.2015	X	X	
14	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	04.08.2015	X	X	
15	Hauptzollamt Stralsund	07.08.2015	X	X	
16	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	17.08.2015 06.06.2016	X	X X	X X
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	18.08.2015	X	X	
21	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	16.07.2015		X	
23	Landkreis Vorpommern-Rügen - Jugend	14.08.2015		X	
29	Landkreis Vorpommern-Rügen – Planung und Bauleitplanung	14.08.2015 30.05.2016	X	X	
30	Landkreis Vorpommern-Rügen – Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur	14.08.2015 30.05.2016	X	X X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
31	Landkreis Vorpommern-Rügen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	10.08.2015	X		
33	Amt Niepars – Gemeinde Steinhagen	31.05.2016	X		
34	Amt West-Rügen – Gemeinde Altefähr	21.06.2016	X		
34	Amt Milzow – Gemeinde Sundhagen	25.01.2016	X		
36.1	Amt Altenpleen – Gemeinde Kramerhof	13.08.2015 27.06.2016		X	X X
36.2	Amt Altenpleen - Prohn	13.06.2016		X	X X
39	SWS Stadtwerke Stralsund	21.07.2015		X	
41	EDIS AG, Regionalbereich M-V	24.07.2015	X	X	
42	GDMcom	17.07.2015	X	X	
43	REWA	21.07.2015 09.05.2016	X X		
46	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	11.09.2015	X		
49	NABU M-V	25.08.2015 10.06.2016		X X	X
14	BUND M-V e.V.	13.08.2015 10.06.2016		X X	X X
27	Untere Denkmalschutzbehörde Stralsund	29.07..2015 02.05.2016	X	X X	
58	Untere Immissionsschutzbehörde Stralsund	10.09..2015		X	
B1	Cornelia Böhme Cornelia Böhme und Sven König	27.07.2015 13.06.2016		X	X
B2	Silvia Herfurth	28.07.2015		X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
B3	Christine und Thomas Jahn	19.07.2015			X
B4	Marlis und Heinz-Christian Marschall	13.06.2016		X	

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 27.08.2015</p> <p>Wasserwirtschaft: Die Änderung beinhaltet die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau nördlich Holzhausen anstelle der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft. Aufgrund der Höhenlage und des Abstandes der Baufelder zur Kliffkante ist eine Hochwassergefährdung auszuschließen.</p> <p>Da zur Niederschlagswasserentsorgung keine Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz bestehen, ist die Einleitung in den Strelasund vorgesehen. Diese Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG der wasserbehördlichen Erlaubnis. Bezüglich des Erlaubnisverfahrens verweise ich auf meine Stellungnahme zum BP 64.</p> <p>Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine Gewässer I. Ordnung, in der Zuständigkeit des STALU VP befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee, bei der Erschließungsplanung und bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen vom Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p>
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 28.07.2015</p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Putgarten. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Maximal 3 Vollgeschosse bis zu 9,00 Meter Höhe. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Aussagen zur Höhe baulicher Anlagen in den künftigen Baugebieten. Die angeführte Höhenbeschränkung findet im Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ bereits Berücksichtigung und ist ebenso bei der Aufstellung des den Änderungsbereich betreffenden Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
6	<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 04.08.2015</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Bereich des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund nicht in dem vom BBL M-V verwalteten Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. §1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M—V gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden die zuständigen Behörden, u.a. das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, der Landesforst sowie die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen um Stellungnahme gebeten.</p>
7	<p>Hauptzollamt Stralsund 07.08.2015</p> <p>Gemäß 5 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz — ZollVG — dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).</p> <p>Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der indivi-</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im Abstand von 100 m gemessen, von der Strandlinie, keine Darstellung von Bauflächen und auch keine Änderung von Grundstücken vor, die über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>duellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen. Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZoilVG i. V. m. 5 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV —). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gen. § 14 Abs. 2 ZoilVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p>	
8	<p>Landesforst Mecklenburg-Vorpommern 06.06.2016</p> <p>Die dem Forstamt Schuenhagen vorliegenden Planungsunterlagen (Entwurf) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund wurden nach den geltenden Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der gültigen Waldabstandsverordnung m-V (WAbstVO M-V) mit nachfolgendem Ergebnis geprüft: Den vorliegenden Planungsunterlagen wird die forstrechtliche Zustimmung unter Beachtung des nachfolgenden Hinweises erteilt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Im östlichen und südlichen Randbereich des F-Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 17/2 anteilig, 18/2 anteilig, 19/2, 21/6 anteilig und 21/7 mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Flächen, die im Sinne von § 2 Abs. 1 LWaldG als Wald zu beurteilen und zu bewerten sind. Bei den Waldflächen handelt es sich auf Grund der küstennahen Lage (300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässer) nach § 13 Abs. 3 LWaldG um besonders wertvolle Küstenschutzwälder.</p> <p>Die Waldflächen sind in den Planzeichnungen gesondert darzustellen bzw. als dauerhaft zu erhaltende Waldflächen festzusetzen.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist der mit der 13. Änderung betroffene Geltungsbereich in der Hauptsache als landwirtschaftlich genutzte Flä-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Von den angeführten Flurstücken befinden sich nur die Flurstücke 21/6 und 21/7 der Flur 2, Gemarkung Stralsund im Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, nicht jedoch im Änderungsbereich des Landschaftsplanes. In der Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung werden in den Kapiteln 4.1 und 4.2 entspre-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>che dargestellt. Durch das derzeitig laufende Genehmigungsverfahren zum B-Plan Nr. 64 „Holzhausen I“ und dem neuen B-Plan Nr. 65 „Holzhausen II“ ist die Änderung des F-Planes auf einer Gesamtfläche von ca. 14,6 ha notwendig.</p>	<p>chende Ausführungen über das Vorhandensein der besonders wertvollen Küstenschutzwälder im und angrenzend an das Änderungsgebiet ergänzt. Ebenso werden dazu die erforderlichen Aussagen in den Erläuterungsbericht der Änderung des Landschaftsplanes aufgenommen.</p> <p>Von einer Darstellung der innerhalb des Änderungsbereiches liegenden Teilfläche des Waldes in der Planzeichnung wird jedoch abgesehen, da ihre Flächengröße mit ca. 5.000 m² die für den Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000 heranzuziehende Größe der Darstellbarkeit von 1 ha deutlich unterschreitet.</p>
9	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern 18.08.2015</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.</p> <p>Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Die örtlich und sachlich zuständigen Kommunalbehörden wurden im Verfahren beteiligt.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Sie sind vom Erschließungsträger und von den Bauherren im Zusammenhang mit der Durchführung ihrer Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p>
10	<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen 16.07.2015</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagenetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist für den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht relevant, da die Planänderungen keine Auswirkungen auf das geodätische Grundnetz und das Aufnahmepunktfeld haben.</p>
11	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - Jugend 14.08.2015</p> <p>Seitens des Fachdienstes Jugend bestehen keine Planungen bzw. Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sind.</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Jugend sind in der Begründung, im Pkt. 4.5 "Soziale Infrastruktur und Versorgung" (Seite 7), nachfolgende Belange zu korrigieren: In der Kindertageseinrichtung "Klabautermann" werden keine Hortkinder betreut. Die Betreuung von Hortkindern wird durch die Kindertageseinrichtungen "Anne Frank" in der Wallensteinstraße sowie „Käpt'n Blaubär" im Hellmuth-Heyden-Weg angeboten. Die Grundschule "Juri Gagarin" befindet sich nicht An den Bleichen, sondern in der Wallensteinstraße.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits im Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom Januar 2016 berücksichtigt. Die Hinweise sind in Kapitel 4.5 der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung eingearbeitet.</p>
13.1	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - Naturschutz 30.05.2016</p> <p>Die Unterlagen zu o. g. F-Planänderung wurden hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Stellungnahme vorgelegt. Folgende Hinweise werden aus naturschutzfachlicher Sicht gegeben:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zum Teil in dem mit einem Bauverbot belegten Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §29 NatSchAG M-V.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits im Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom Januar 2016 berücksichtigt. Im Entwurf der Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung vom Januar 2016 ist der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V nachrichtlich dargestellt. In der Begründung finden sich entsprechende Erläuterungen dazu. Ebenso erfolgte die Darstellung des Küsten- und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>An der westlichen Plangrenze befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, unzulässig.</p> <p>Im südlichen Planungsbereich grenzt der B-Plan an ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feldhecke, Biotop 020833435005).</p> <p>Im Biotopatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop 0208—334B5007-wasserführendes Kleingewässer) dargestellt, das vor Ort aktuell nicht mehr vorhanden ist. Wie vom Planer dargelegt, wurde das Biotop bereits in der Biotopkartierung der Hansestadt Stralsund von 2006 nicht mehr erfasst.</p> <p>Als Ersatz für das o. g. gesetzlich geschützte Biotop soll in der Kompensationsfläche C eine kleine Feuchthfläche angelegt werden. Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Kompensationsmaßnahmen die Anlage naturnaher Wiesen auf intensiv genutzten Acker mit punktueller Gehölzbepflanzung vorgeschlagen. Für die Maßnahme auf der Fläche C ist ein Pflegeplan zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Der erzielte Kompensationsüberschuss soll für andere Planvorhaben genutzt werden. Eine interne Verrechnung für Planungen der Hansestadt ist sicherlich möglich. Die Einrichtung eines Ökokontos wäre in einem gesonderten Verfahren zu bearbeiten und bedarf einer Genehmigung durch die UNB.</p>	<p>Gewässerschutzstreifens auch im Entwurf der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes sowie die Aufnahme entsprechender Textaussagen dazu in den Erläuterungsbericht. Beide Darstellungen weisen bauliche Entwicklungen nur außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens aus.</p> <p>Der Hinweis wurde durch entsprechende Erläuterungen in der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom Januar 2016 bereits berücksichtigt. Diese werden nun auch in den Erläuterungsbericht der Landschaftsplanänderung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde durch entsprechende Erläuterungen in der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom Januar 2016 bereits berücksichtigt. Diese werden nun auch in den Erläuterungsbericht der Landschaftsplanänderung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde durch die entsprechenden Erläuterungen dazu in der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom Januar 2016 bereits berücksichtigt. Diese werden nun auch in den Erläuterungsbericht der Landschaftsplanänderung übernommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die Kompensationsfläche C sowie die dort vorgesehenen Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung, sondern sind im Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
13.2	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - Wasserwirtschaft 14.08.2015</p> <p>Wasserwirtschaft Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird zentral gesammelt und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund, überlassen. Für die Einleitung des Regenwassers in den Strelasund ist beim STALU VP eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Inhalt der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung, sondern bei der weiteren Erschließungsplanung in Vorbereitung auf die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p>
18.1	<p>Amt Altenpleen – Gemeinde Kramerhof 27.06.2016</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund (Planstand Januar 2016) folgende Anregungen vorzubringen (Beschlussnummer: 037-06-16 vom 14.06.2016):</p> <p>Gegen die Planung der Stadt Stralsund spricht in erster Linie die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche. Damit greift die Bodenschutzklausel des § 1a (2) Satz 1 BauGB. Dies ist die zentrale Vorschrift für den Bodenschutz in der Bauleitplanung. Zielsetzung dieser Vorschrift ist die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch eine vorrangig auf Innenentwicklung ausgerichtete Bauleitplanung sowie eine flächensparende Bauweise. Die Bodenschutzklausel bestimmt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind daher die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der in der Bodenschutzklausel geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden bedeutet eine Reduzierung der erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelten Bodens. Zum einen muss der Flächenbedarf in der Bauleitplanung begründet werden, zum anderen muss sich die Hansestadt damit auseinandersetzen, inwieweit neben der Neuinanspruchnahme von Flächen auch Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. In Betracht kommt die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form des Flächenrecyclings und die Nachverdichtung.</p> <p>Die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 BauGB) stellt darauf ab, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang</p>	<p>Hinweis: Diese Stellungnahme war am 30. Juni 2016 und damit erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist am 10. Juni 2016 bei der Stadt eingegangen.</p> <p>Die Anregung wurde bereits im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Januar 2016 berücksichtigt. In Kapitel 6 der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet. Dabei werden auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung erörtert, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p> <p>Das Erfordernis der bisherigen Landwirtschaftsflächen für die bauliche Inanspruchnahme ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage in der Hansestadt Stralsund insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser neu errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet. 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 städtebaulich hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug, die das</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>umgenutzt werden sollen. Nach § 1a (2) S. 3 BauGB sind die Grundsätze aus der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Zielsetzung der Regelung ist insbesondere die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsbasis. Am Standort sind zum Teil Böden mit Bodenwertzahlen von bis zu 52 vorhanden, so dass es sich hier zum Teil um gute landwirtschaftliche Böden handelt.</p>	<p>besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden.</p> <p>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 sind 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Standort nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ befindet, der den Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und den nunmehr ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ umfasst.</p> <p>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 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). 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 27.07.2016 sind nunmehr auch im B-Plan Nr. 63 keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser mehr verfügbar. 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.</p> <p>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.</p> <p>Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale für die Schließung von Baulücken sind entlang der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Küstenlinie für den Wohnungsmarkt kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann zur Umsetzung des Planungsziels einer Wohnungsbauentwicklung am Wasser im Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine tatsächliche Alternative gesehen werden.</p> <p>Gleichwohl ist es auch das Planungsziel der Hansestadt Stralsund, den Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Änderungsgebiet auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu reduzieren. Deshalb sollen die im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ für den südlichen Teil des Änderungsbereiches setzt dafür öffentliche Grünflächen fest, die als extensiv zu pflegende Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln sind. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der B-Planfestsetzung als öffentliche Grünfläche. Der derzeit für die nördliche Wohnbaufläche in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" wird für die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches die gleichen Regelungen treffen wie der B-Plan Nr. 64, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland i.S. einer Landwirtschaftsfläche gem. § 201 BauGB gesichert wird.</p> <p>Im Ergebnis bezieht sich der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen nur auf die neu dargestellten Wohnbauflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 7,1 ha, wovon ca. 4,6 ha eine Wertzahl des Bodens von über 50 aufweisen.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich die Notwendigkeit für den Verlust von ca. 7,1 ha landwirtschaftlich nutzbarer Flächen aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lage am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen ist damit auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hinreichend begründet, so dass die Planung den Regelungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht entgegensteht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - Karte Maßstab 1:1004 000 - im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Entwurf der Änderung des Landschaftsplanes vom Januar 2016 berücksichtigt.</p> <p>Der Änderungsbereich ist gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 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.</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>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.</p> <p>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 <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs. Für den Änderungsbereich selbst weist der GLRP VP weder Maßnahmen noch Zielstellungen aus.</p> <p>Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35% des im Stadtgebiet von Stralsund liegenden „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß RREP VP. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt. Sie liegen außerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V und sind von Freiflächen umgeben, die als Grünflächen und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Während der Sitzung werden folgende Ergänzungen aufgenommen:</p> <p>- Es liegt eine Verletzung des kommunalen Abstandsgebotes vor.</p> <p>- Der Antrag der Gemeinde Kramerhof auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen Parow und Stralsund wurde von der Hansestadt Stralsund abgelehnt.</p>	<p>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.</p> <p>Zusammenfassend wird daher das Vorhaben mit dem Grundsatz der Raumordnung Nr. 5.1 (4) als vereinbar beurteilt. Dieses bestätigt ebenfalls die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt Die Gemeinde hat keine konkreten Belange vorgetragen, die auf unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebietes schließen lassen. Es ist deshalb nicht zu erkennen, auf was dieser Hinweis konkret abzielt. Mit den Abstandsgebotes werden als öffentliche Belange i.d.R. die städtebaulichen Planungsleitsätze der Konfliktbewältigung und des Trennungsgebots (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz) berührt. Sie besagen, dass betroffene Belange untereinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen und insbesondere bewältigungsbedürftige immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte bei Vorhabenstandorten in den Blick zu nehmen und einer Lösung zuzuführen sind. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu keinen erkennbaren und insbesondere auch nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten, die einer Bewältigung bedürften. Der Änderungsbereich hält einen ca. 150 m bis 200 m breiten Abstand zur südlichen Gemeindegrenze ein; zwischen den im Änderungsbereich geplanten Wohnbauflächen und dem seeseitigen Wohngebiet im Ortsteil Parow verbleibt ein ca. 500 m breiter freier Landschaftsraum. Eine Verletzung des kommunalen Abstandsgebotes ist deshalb nicht ersichtlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er berührt nicht den Inhalt der 13. Flächennutzungsplan-Änderung und der Anpassung des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
18.2	<p>Amt Altenpleen – Gemeinde Prohn 13.06.2016</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Prohn hat zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund (Planstand Januar 2016) folgende Anregungen vorzubringen (Beschlussnummer: 030-04-16 vom 09.06.2016).</p> <p>Gegen die Planung der Stadt Stralsund spricht in erster Linie die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche. Damit greift die Bodenschutzklausel des § 1a (2) Satz 1 BauGB. Dies ist die zentrale Vorschrift für den Bodenschutz in der Bauleitplanung. Zielsetzung dieser Vorschrift ist die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch eine vorrangig auf Innenentwicklung ausgerichtete Bauleitplanung sowie eine flächensparende Bauweise. Die Bodenschutzklausel bestimmt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind daher die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der in der Bodenschutzklausel geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden bedeutet eine Reduzierung der erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelten Bodens. Zum einen muss der Flächenbedarf in der Bauleitplanung begründet werden, zum anderen muss sich die Hansestadt damit auseinandersetzen, inwieweit neben der Neuinanspruchnahme von Flächen auch Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. In Betracht kommt die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form des Flächenrecyclings und die Nachverdichtung.</p> <p>Die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 BauGB) stellt darauf ab, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Nach § 1a (2) S. 3 BauGB sind die Grundsätze aus der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Zielsetzung der Regelung ist insbesondere die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsbasis. Am Standort sind zum Teil Böden mit Bodenwertzahlen von bis zu 52 vorhanden, so dass es sich hier zum Teil um gute landwirtschaftliche Böden handelt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - Karte Maßstab 1:100.000 - im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein</p>	<p>Hinweis: Diese Stellungnahme war am 13. Juni 2016 und damit erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist am 10. Juni 2016 bei der Stadt eingegangen.</p> <p>Die Anregung wurde bereits im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Januar 2016 berücksichtigt.</p> <p>In Kapitel 6 der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet. Dabei werden auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung erörtert, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p> <p>Das Erfordernis der bisherigen Landwirtschaftsflächen für die bauliche Inanspruchnahme ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage in der Hansestadt Stralsund insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser neu errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet. 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 städtebaulich 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.</p> <p>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 sind 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Standort nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ befindet, der den Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und den nunmehr ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ umfasst.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>	<p>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 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). 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 27.07.2016 sind nunmehr auch im B-Plan Nr. 63 keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser mehr verfügbar. 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.</p> <p>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.</p> <p>Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale für die Schließung von Baulücken sind entlang der Küstenlinie für den Wohnungsmarkt kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann zur Umsetzung des Planungsziels einer Wohnungsbauentwicklung am Wasser im Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine tatsächliche Alternative gesehen werden.</p> <p>Gleichwohl ist es auch das Planungsziel der Hansestadt Stralsund, den Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Änderungsgebiet auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu reduzieren. Deshalb</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - Karte Maßstab 1:100.000 - im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>	<p>sollen die im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ für den südlichen Teil des Änderungsbereiches setzt dafür öffentliche Grünflächen fest, die als extensiv zu pflegender Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln sind. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der B-Planfestsetzung als öffentliche Grünfläche. Der derzeit für die nördliche Wohnbaufläche in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" wird für die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches die gleichen Regelungen treffen wie der B-Plan Nr. 64, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland i.S. einer Landwirtschaftsfläche gem. § 201 BauGB gesichert wird.</p> <p>Im Ergebnis bezieht sich der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen nur auf die neu dargestellten Wohnbauflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 7,1 ha, wovon ca. 4,6 ha eine Wertzahl des Bodens von über 50 aufweisen.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich die Notwendigkeit für den Verlust von ca. 7,1 ha landwirtschaftlich nutzbarer Flächen aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lage am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen ist damit auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hinreichend begründet, so dass die Planung den Regelungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht entgegensteht.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Entwurf der Änderung des Landschaftsplanes vom Januar 2016 berücksichtigt.</p> <p>Der Änderungsbereich ist gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 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.</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<ul style="list-style-type: none"> – naturnahe Küstenabschnitte – schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore – naturnahe Seen und Fließgewässer – einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete – Salzgrasland. <p>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.</p> <p>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 <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs. Für den Änderungsbereich selbst weist der GLRP VP weder Maßnahmen noch Zielstellungen aus.</p> <p>Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35% des im Stadtgebiet von Stralsund liegenden „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß RREP VP. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt. Sie liegen außerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V und sind 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.</p> <p>Zusammenfassend wird daher das Vorhaben mit dem Grundsatz der Raumordnung Nr. 5.1 (4) als vereinbar beurteilt. Dieses bestätigt ebenfalls die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
19	<p>SWS Stadtwerke Stralsund 21.07.2015</p> <p>Die Strom- und Gaserschließung der geplanten Wohnbebauungsflächen kann aus dem nördlichen Bereich der Fachhochschule und dem Kubitzer Ring erfolgen. Wir bitten Sie, entsprechende Trassenbereiche zur Leitungsverlegung in öffentlichen Verkehrswegen im vorgesehenen B-Plan Nr. 64 zu berücksichtigen. Der Erschließungsträger vereinbart mit der SWS Energie GmbH einen entsprechenden Erschließungsvertrag.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“, bei der Erschließungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen vom Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p>
20	<p>E.DIS AG, Regionalbereich M-V 24.07.2015</p> <p>Im ausgewiesenen Stadtbereich befinden sich im Bereich der Parower Straße Informationskabel der E.DISCOM. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung dieses Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen.</p> <p>Sollten seitens der Stadt Neuerschließungen oder Umverlegungen vorhandener Anlagenteile in bestimmten Bereichen erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit mit uns abzustimmen. Detaillierte Hinweise entnehmen Sie bitte unseren Stellungnahmen zu den jeweiligen B-Plänen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ bzw. bei der Erschließungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</p>
21	<p>GDMcom 17.07.2015</p> <p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung des Geltungsbereiches ist nicht beabsichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
24	<p>NABU M-V 10.06.2016</p> <p>Dankend für die Beteiligung erheben wir Im Auftrag des NABU M-V folgende Einwände.</p> <p>1. Der geltende Landschaftsplan hebt die besondere Lage des Plangebiets am Strelasund hervor, die zu dem Prädikat „Landschaftsschutzgebiet“ führen sollte. Wegen der versäumten Ausweisung würde sich die Freihaltung von Bebauung nun in das Gegenteil verkehren. Der NABU erwartet, dass von der Hansestadt Stralsund für diese "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde für die L-Planänderung eine GLB-Ausweisung beantragt wird, um die Flächen für den Landschaftsschutz öffentlich-rechtlich zu sichern.</p> <p>2. Der NABU erwartet, dass mit der 13. Änderung des F-Plans deutlich mehr Grünfläche als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" gesichert bleibt. Die Anteile stehen derzeit im Sinne eines nachhaltigen In-sich-Ausgleichs für die "Wohnbebauung nördlich Holzhausen" im krassen Missverhältnis. Die keilförmige "Landschaftsfuge", eingezwängt zwischen zwei Wohnbaufeldern, ist besonders abwegig und kann aufgrund unzähliger anthropogener Belastungen nicht als Naturfläche angerechnet werden.</p>	<p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die damalige Darstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG) im Landschaftsplan entspricht dem Planungsstand für das LSG „Vorpommersche Boddenküste“ auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplans 1996. Die „Verordnung über die einstweilige Sicherung des Teils des LSG „Vorpommersche Boddenküste“ auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund“ (1995) für diese Fläche erlangte jedoch keine Rechtskraft. Gemäß der im Kreisblatt vom 26.06.1996 veröffentlichten LSG-Verordnung sollte auf dem Gebiet des Landkreises das LSG ursprünglich vom Fischland bis an die nördliche Stadtgrenze reichen. 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 erheblich kleiner als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes und schließt den Geltungsbereich dieser Änderung des Landschaftsplanes aus.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Grün- und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Änderungsgebiet folgt dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept für diesen Bereich und den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den B-Plan Nr. 64, der zeitgleich zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, wurde gemäß den gültigen Methodenstandards im Land erstellt („Hinweise zur Eingriffsregelung“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3). Dazu liegt die positive Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor. Vom Eingriff betroffen ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem eingeschränkten naturschutzfachlichen Wert. Es besteht keine Verpflichtung, als Ausgleich störungsarme Flächen aufzuwerten. Die Lage der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>3. Die im Norden übrig bleibende Fläche für Landwirtschaft wird von einem künftigen, dritten Wohnbau Feld bedroht. Der NABU erwartet daher, dass von der Hansestadt Stralsund für diesen Bereich von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" - parallel mit der 13. F-Planänderung - beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde eine GLB-Ausweisung beantragt wird, um der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" einen öffentlich-rechtlichen Schutz zu gewähren. Damit würde Anwohnern und übriger Bevölkerung schon jetzt ein glaubwürdiges Bekenntnis der Hansestadt gegen weitere landschaftsunverträgliche Wohnbebauung gemacht.</p> <p>4. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) enthält einen maßgeblichen Grundsatz für den Änderungsbereich des F-Plans: Dieser ist 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. Die durch die 13. F-Planänderung neu dargestellten Bauflächen betreffen rund 35 % des Vorbehaltsgebietes in Stralsund. Den Vorgaben des RREP VP wird damit nicht mehr entsprochen.</p>	<p>Ausgleichsfläche im Siedlungsgebiet wurde gemäß der anzuwendenden Methodik mit einem reduzierten Leistungsfaktor von 0,5 bei der Bilanzierung der Kompensationsflächenäquivalente Planung berücksichtigt. Ein krasses Missverhältnis zwischen Bau- und Ausgleichsfläche liegt damit nicht vor. Mit der geplanten künftigen Nutzung der Ackerflächen als extensiv zu nutzende Wiesenflächen kann der Eingriff, der durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, vollständig kompensiert werden.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die Fläche nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.</p> <p>Dieser Hinweis wird nicht berücksichtigt. In der Begründung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung wird bereits dargelegt, dass die Planung mit dem Grundsatz 5.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) vereinbar ist. Der Änderungsbereich ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 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.</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete - naturnahe Küstenabschnitte - schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
5.	<p>Die Zugrundelegung eines nur 1-jährigen Erfassungszeitraums für die Feldlerche, 2015 noch dazu bei einer Anbaufrucht „Raps“, mutet geradezu absurd an. Erst die mehrjähri-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Seen und Fließgewässer - einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete - Salzgrasland. <p>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.</p> <p>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 <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs. Für den Änderungsbereich selbst weist der GLRP VP weder Maßnahmen noch Zielstellungen aus .</p> <p>Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35% des im Stadtgebiet von Stralsund liegenden „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß RREP VP. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt. Sie liegen außerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V und sind 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.</p> <p>Zusammenfassend wird daher das Vorhaben mit dem Grundsatz der Raumordnung Nr. 5.1 (4) als vereinbar beurteilt. Dieses bestätigt ebenfalls die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der Anbaufrucht „Raps“ im Jahr 2015 bestanden für die Feldlerche im Plangebiet keine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>ge Feldlerchenerfassung des Gebiets - bei Anbau von Gerste und/oder Weizen – hätte einen realen Mittelwert der Feldlerchenbruten geliefert, den es artenschutzrechtlich ernsthaft zu kompensieren gilt. Die Feldlerchen-Erfassung ist in weiteren Jahren fortzusetzen, damit die 13. F-Planänderung nicht dem Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG riskiert.</p>	<p>optimalen Habitatbedingungen. Aus diesem Grund wurde die Feldlerchenkartierung im Jahr 2016 wiederholt. In diesem Jahr war der Ackerschlag mit Weizen bestellt. Untersucht wurde der gesamte Ackerschlag von der Studentensiedlung Holzhausen bis Parow. Insgesamt konnten nur sehr wenige Brutpaare der Feldlerche erfasst werden. Die Kartierungsergebnisse blieben weit hinter den Erwartungen zurück. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des FNP wurden 1 bis 2 Brutpaare, auf der gesamten Fläche 3 bis 4 Brutpaare erfasst. Die genaue Auswertung der Kartierung steht noch aus. Es kann jedoch schon zum jetzigen Zeitpunkt die Aussage getroffen werden, dass der gesamte Ackerschlag Habitatpotenziale für mindestens 8 bis 10 Brutpaare bietet und damit die betroffenen 1 bis 2 Brutpaare auf dem verbleibenden Ackerschlag geeignete und unbesetzte Ersatzhabitate finden werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass hohe Vertikalstrukturen von Feldlerchen gemieden werden, so dass ein ca. 100 bis 150 m breiter Streifen entlang der Hochschulallee ohnehin als ein eher ungeeigneter Lebensraum für die Feldlerche zu bewerten ist und damit auch der potentielle Verlust von Bruthabitaten infolge der geplanten Bebauung nicht mit der geplanten Baufläche gleichzusetzen ist. Die Planunterlagen zur 13. Flächennutzungsplan-Änderung werden entsprechend aktualisiert. Die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.</p>
25a	<p>BUND M-V e.V. 13.08.2015</p> <p>1. Ziele aus Gesetzen, Programmen und Plänen, die dem Vorhaben entgegenstehen und/oder die noch zu berücksichtigen bzw. zu würdigen sind</p> <p>Erholung in der freien Landschaft § 1 Abs. (4) Nr. 2 BNatSchG 2010 „2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“</p>	<p>Der Hinweis wurde im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Januar 2016 bereits teilweise berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung sind die Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsraum und die Erholungsfunktion erläutert, so dass das Ziel, geeignete Erholungsflächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen, hinreichend berücksichtigt und gewürdigt wird. Auch steht die Planung dieser Zielstellung nicht entgegen.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine intensiv genutzte, wellige Ackerfläche. Der Änderungsbereich weist als Ackerfläche keine direkte Erholungsnutzung auf. Es bestehen jedoch attraktive Blickbeziehungen von der Hochschulallee und dem Plattenweg über die offene Ackerfläche zum Sund und zur Insel Rügen.</p> <p>Die angrenzenden Straßen und Wege (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg) werden</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Schutz von unbebauten Freiräumen mit Bedeutung für den Naturhaushalt § 1 Abs. (6) BNatSchG 2010 „(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss—und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau— und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“</p> <p>Widerspruch zum gutachterlichen Landschaftsrahmenplan und zum geltenden örtlichen Landschaftsplan Der GLRP VP (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern) Kap. 4.7 Siedlung, Industrie und Gewerbe (s. S. III-99 ff) legt fest: „Innerstädtische Bereiche mit stadttökologischen Funktionen und Bedeutung für die innerörtliche Erholung sollen geschützt und entwickelt werden. Hierzu sind im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung Konzepte zu entwickeln.“</p>	<p>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. Die den Änderungsbereich umgebenden Straßen und Wege sind von besonderer Bedeutung für die Naherholung und für den Tourismus (Ostseeküstenradweg).</p> <p>Die Qualität der Erholungsfunktion wird insbesondere durch die Sundnähe und die damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt.</p> <p>Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den ufernahen Ostseeküstenradweg im Zusammenspiel mit den vorhandenen Wegebeziehungen Hochschulallee und Plattenweg nördlich der Studentensiedlung steht der Küstenraum im betreffenden Bereich jedoch weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und den Tourismus zur Verfügung.</p> <p>Der Hinweis wurde im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Januar 2016 bereits teilweise berücksichtigt. Der für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsame Küstenstreifen wird auch künftig als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 Baugesetzbuch (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 und ist damit als erlebbarer Landschaftsraum gesichert.</p> <p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Der für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsame Küstenstreifen wird künftig - in Ergänzung innerstädtischer Bereiche mit stadttökologischen Funktionen und Bedeutung für die innerörtliche Erholung - als Grünfläche 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. Damit wird den gutachtlichen Zielen des GLRP VP entsprochen.“</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, der Anlage des seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist, wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche und überlagernd als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Aus gutem Grund, wie wir annehmen, hatte damit seinerzeit die Bürgerschaft jegliche Bebauung dieses Gebietes auch in Zukunft ausgeschlossen. Im Landschaftsplan 1999 war das betroffene Gebiet folgerichtig als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, was wegen seiner Bedeutung für die Bewahrung der Landschaftsqualität und als Grünzäsur in einem landschaftlich empfindlichen Raum fachlich begründet war, aber in eigener Zuständigkeit von der seinerzeit kreisfreien Stadt nicht realisiert wurde. Ausgestattet mit diesem Ziel hätte die Stadt in der Vergangenheit auch die Art der agrarischen Flächennutzung auf dieser Fläche im ökologischen Sinne mitbeeinflussen können und müssen. Diese Fläche hätte sich damit heute — hinsichtlich struktureller Ausstattung und Nutzungsintensität — in einem ökologisch günstigeren Erscheinungsbild dargeboten.</p> <p>Weitere einschlägige Ziele des GLRP VP (Kap. 4.7.2 Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen...) sind betroffen: „Zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen sollen folgende Bereiche von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden: (...) - exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern...(…) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen....Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollte konsequent verfolgt werden....Gleichzeitig sollten innerstädtische Freiräume mit einer hohen Freiraumqualität erhalten werden.“ Der GLRP Vorpommern (veröffentlicht 2009) ist mit einer umfassenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, darunter die Gebietskörperschaften, zustande gekommen.</p>	<p>Die damalige Darstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG) im Landschaftsplan entspricht dem Planungsstand für das LSG „Vorpommersche Boddenküste“ auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplans 1996. Die „Verordnung über die einstweilige Sicherung des Teils des LSG Vorpommersche Boddenküste auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund“ (1995) für diese Fläche erlangte jedoch keine Rechtskraft. Gemäß der im Kreisblatt vom 26.06.1996 veröffentlichten LSG-Verordnung sollte auf dem Gebiet des Landkreises das LSG ursprünglich vom Fischland bis an die nördliche Stadtgrenze reichen. 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 erheblich kleiner als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes und schließt den Geltungsbereich dieser Änderung des Landschaftsplanes aus.</p> <p>Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich am nördlichen Stadtrand der Hansestadt Stralsund. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen im zeitgleich zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude die angrenzenden, das Landschaftsbild prägenden Vertikalstrukturen nicht überragen und sich damit in die Kulisse des vorhandenen Stadtrandes einfügen werden.</p> <p>Das Erfordernis, für die bauliche Inanspruchnahme 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 ausgelastet.</p> <p>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 städtebaulich 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.</p> <p>Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>und weitere 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 Standort nördlich der Studentensiedlung Holzhausen befindet, der den Änderungsbe- reich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Stu- dentensiedlung Holzhausen“ und den nunmehr ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ umfasst.</p> <p>Unter den 11 prioritären Wohnungsbaustandorten gemäß ISEK-Fortschreibung sind es 5 Standort- potenziäle, 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 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B- Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). Für beide Standorte wurden die Bebau- ungsplanverfahren 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 27.07.2016 sind gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser im B-Plan Nr. 63 mehr verfügbar. Damit sind die zwei wassernahen Standortpotenziale der Innenent- wicklung für den individuellen Wohnungsbau bereits ausgeschöpft. Die zwei weiteren Standortpo- tentziale 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.</p> <p>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 Eigentums- verhältnisse ist die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung derzeit jedoch nicht gegeben.</p> <p>Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale für die Schließung von Baulücken sind entlang der Küstenlinie für den Wohnungsmarkt kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen wer- den und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann zur Umsetzung des Planungsziels einer Woh-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Widerspruch zum Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern</p> <p>Der Vorhabenstandort liegt laut LEP und RREP Vorpommern im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und grenzt laut LEP direkt an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern. Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sollen besonders die Funktionen von Natur und Landschaft sichern und haben „besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur“. (Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010)</p> <p>Laut Landesplanungsgesetz sind „raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Planungsträger entsprechend den Erfordernissen einer geordneten räumlichen Entwicklung des Landes aufeinander abzustimmen. Dabei sind die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen, soweit sie auf der jeweiligen Ebene erkennbar und von Bedeutung sind, gegeneinander abzuwägen und zu einem Ausgleich zu bringen“ (§1 LplG). Eine Bebauung steht damit den festgesetzten Maßstäben der Raumordnung und Lan-</p>	<p>nungsbauentwicklung am Wasser im Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine tatsächliche Alternative gesehen werden.</p> <p>Gleichwohl ist es auch das Planungsziel der Hansestadt Stralsund, den Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Änderungsgebiet auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu reduzieren. Deshalb sollen die im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ für den südlichen Teil des Änderungsbereiches setzt öffentliche Grünflächen fest, die als extensiv zu pflegender Wiesenflächen zu entwickeln und zu verwerten sind. Der derzeit für die nördliche Wohnbaufläche in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" wird für die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches die gleichen Regelungen treffen wie der B-Plan Nr. 64, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland gesichert wird.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich die Notwendigkeit für den Verlust von ca. 7,1 ha landwirtschaftlich nutzbarer Flächen aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lage am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen ist damit auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hinreichend begründet, so dass die Planung den Regelungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht entgegensteht.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung wird bereits dargelegt, dass die Planung mit dem Grundsatz 5.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) vereinbar ist.</p> <p>So ist der Änderungsbereich Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“, in dem 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.</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – naturnahe Küstenabschnitte – schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründi-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>desplanung entgegen.</p> <p>Fazit Ein geplantes Landschaftsschutzgebiet wurde unter Missbrauch der Planungshoheit der Städte und Gemeinden nicht ausgewiesen. Der Grundverpflichtung zur Erhaltung der freien Landschaft wurde nicht nachgekommen. Für individuellen Nutzen wurde die Sicherung von Allgemeingut unterlassen und weiterem Landverbrauch Vorschub geleistet. Das Vorhaben steht den Festlegungen der landesweiten, regionalen und örtlichen Raumplanung entgegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ge Flusstal- und Beckenmoore – naturnahe Seen und Fließgewässer – einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete – Salzgrasland. <p>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.</p> <p>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 <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs. Für den Änderungsbereich selbst weist der GLRP VP weder Maßnahmen noch Zielstellungen aus (s. entsprechende Kartenauszüge im Erläuterungsbericht der beigeordneten Landschaftsplan-Änderung).</p> <p>Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35% des im Stadtgebiet von Stralsund liegenden „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß RREP VP. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt. Sie liegen außerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V und sind 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.</p> <p>Zusammenfassend wird daher das Vorhaben mit dem Grundsatz der Raumordnung Nr. 5.1 (4) als vereinbar beurteilt. Dieses bestätigt die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016.</p> <p>Darüber hinaus liegt die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 13.08.2015 zur Planung vor, die das Ministerium für Energie,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>2. Eingriff in das Schutzgut Landschaft und das Landschaftserleben Das Erlebnis Landschaft würde sich durch von einem rundherum freien Blick in einen Nischenblick wandeln. Die Suche nach Baugrundstücken in Wassernähe - auf Kosten der ökosozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit — ist eine sozialfeindliche Politik. Die Attraktivität einer Stadt entscheidet sich keinesfalls über die Zahl der Grundstücke in Wassernähe.</p> <p>3. Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops wird zementiert (s. dazu S. 21 des Grünordnungsplans, Kapitel Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope) Mit der Biotop-Nr. 0208-334855007 wurde bei der Erstkartierung der gesetzlich geschützten Biotope in den 90er Jahren ein Schutzobjekt „wasserführendes Kleingewässer“ ausgewiesen. Abb. 7 dokumentiert die Lage dieses Objekts, Abb. 8 den heutigen Zustand. Dieser Zustand ist sehr typisch für den Umgang mit diesem Biotoptyp in der intensiv genutzten Agrarlandschaft über die Jahre, bei dem die jeweiligen landwirt-</p>	<p>Infrastruktur und Landesplanung M-V als oberste Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 27.07.2016 vor dem Hintergrund des in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) M-V betätigte.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Durch die geplanten Wohnbauflächen ergeben sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes. Während dieses bislang durch eine ausgeräumte Landwirtschaftsfläche sowie die Hochschulallee gekennzeichnet ist, tritt nun auch eine bauliche Prägung hinzu. Dabei berücksichtigt das Planungskonzept der 13. Flächennutzungsplan-Änderung die besondere Stadtrandlage am Strelasund. So wird der 150 m breite Küstenschutzstreifen von Bebauung freigehalten, so dass unmittelbare Auswirkungen auf den Uferbereich vermieden werden. Zudem wird zwischen den beiden Wohnbauflächen eine sich zum Ufer öffnende Grünfläche freigehalten („Landschaftsfuge“), die zum einen Blickbeziehungen aus dem Siedlungsbereich zum Strelasund ermöglicht und zum anderen die Wahrnehmbarkeit des durch eine bewegte Geländeformation gekennzeichneten Landschaftsbildes bewahrt. Auch werden die im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befindlichen Geländekuppen bewusst von den geplanten Wohnbauflächen ausgenommen.</p> <p>Die Fläche ist durch ihre intensive landwirtschaftliche Nutzung für die Erholung nicht zugänglich. Die Qualität der Erholungsfunktion des Bereiches wird jedoch insbesondere durch die Sundnähe und die damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt. Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den ufernahen Ostseeküstenradweg im Zusammenspiel mit den vorhandenen Wegebeziehungen Hochschulallee und Plattenweg nördlich der Studentensiedlung steht der Küstenraum im betreffenden Bereich jedoch weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und dem Tourismus zur Verfügung.</p> <p>Damit finden in der Planung auch die ökosozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit Berücksichtigung.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Das in Rede stehende Biotop war zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens nicht mehr vorhanden. Nachforschungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ergaben, dass auf Karten des jetzigen Bewirtschafters bereits für die Zeit vor 1990 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</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>schaftlichen Betriebe die Entwässerung und Zerstörung dieser Kleinbiotope aktiv vorantreiben wie auch Pufferzonen nicht einhalten. Er dokumentiert aber auch das Versagen der zuständigen Verwaltung beim Schutz der gesetzlich geschützten Biotope (die seinerzeit noch bei der kreisfreien Stadt Stralsund lag), wie auch das Versagen der Verwaltung bei der Überwachung der Cross-Compliance—Vorschriften der EU (s. aktuelle C—C-Vorschriften 2015, S. 16, Absatz Feuchtgebiete: http://www.regierungmv.de/cmsZ/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/_Service/Publikationen/index.jsp?publikid=915). Die Folgen einer Missachtung von Cross—Compliance—Vorschriften sind keinesfalls marginal.</p> <p>Der BUND moniert, dass der Biotopverlust Konsequenzen haben muß, die bisher unterlassen wurden.</p> <p>Die Biotopstruktur befindet sich nach dem BP 64—Entwurf im Bereich einer zu bebauenden Fläche und würde bei einer Verwirklichung endgültig und vollständig zerstört. Der BUND weist hiermit auf möglicherweise erhebliche Baugrundprobleme hin, die bei der Errichtung eines Gebäudes an dieser Stelle zu erwarten sind, und unter Umständen erhebliche Belastungen für den öffentlichen Haushalt der Stadt nach sich ziehen (Verursacherprinzip für Nach- und Folgeschäden nach Veräußerung als Bauland).</p> <p>Wir fordern die Wiederherstellung der ehemals vorhandenen Biotopstruktur als (temporär) wasserführendes Kleingewässer, ggf. auch in Verbindung mit dem einem Kompensationsmaßnahmen-Konzept für andere Vorhaben der Stadt Stralsund.</p> <p>4. Verletzung des gesetzlichen Küstenschutzstreifens Die unterste Reihe der Grundstücke ragt in die Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V hinein. Darin dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden: § 29 NatSchAG M-V</p> <p>(1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Unabhängig davon soll im Zuge der Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 64“Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Grün- und Maßnahmenflächen als Ersatz für den Biotop-Verlust eine flache Senke (Blänke) ausgeschoben werden, in der sich - ähnlich zur vermutlichen Ausgangssituation - in niederschlagsreichen Perioden Wasser sammeln kann. Eine entsprechende Festsetzung dazu ist im B-Plan Nr. 64 getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er gilt dem B-Plan Nr. 64. Der gemäß § 29 NatSchAG M-V zu berücksichtigende Küstenschutzstreifen ist nachrichtlich in die Planzeichnung der 13. Flächennutzungsplan-Änderung übernommen. Die neu dargestellten Wohnbauflächen sind 150 m von der Mittelwasserlinie entfernt, so dass der Küstenschutzstreifen von der Bauflächenentwicklung freigehalten wird. Dazu liegt die positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.05.2016 vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.</p> <p>Hausgärten müssen heute vielfach als bebauungsgleiche Anlagen gesehen werden. Daher ist diese Einragung sehr problematisch. Hier dürfen auf keinen Fall bauliche Anlagen errichtet werden, also keine Gartenhäuser, Schwimmb Becken und Carports etc. Dies ist eine erhebliche Einschränkung, die einer Ausweisung als Baugebiet für Wohnbebauung entgegensteht.</p> <p>5. Weitere Bebauung vorbereitet Im städtebaulichen Entwurf und in den anderen Detailplänen sind auf den geplanten Wiesenflächen Wegeverbindungen auszumachen, die zu einem späteren Zeitpunkt auch aus der geplanten Wohnbaueinheit heraus als wohnbauliche Erschließung der dargestellten Grünlandwabe verwendet werden können. Daher drängt sich der Verdacht auf, dass diese Ausblicke gewährenden Waben nur eine beschränkte „Halbwertzeit“ aufweisen — und selbstverständlich nach einer entsprechenden Gewöhnungsphase ebenfalls bebaut werden.</p> <p>6. Unterlassene Biotopkartierung Zum GOP für BP 64: Die Ausführungen auf S. 10 unten enthalten einen Fehler: Die Bewertung des Bodens erfolgt nicht auf der Grundlage der Biotopkartierung, sondern der Biotoptypenkartierung. Eine tatsächliche und notwendige Biotopkartierung ist unterlassen worden. Es ist daher nicht feststellbar, welche weiteren Belange des Biotopschutzes und des Artenschutzes dem Vorhaben entgegenstehen. Wir weisen hiermit auf die daraus resultierenden erheblichen Rechtsunsicherheiten hin.</p> <p>7. Fehlerhafte Landschaftsbildbewertung GOP BP 64: S. 25: „Von der Hochschulallee aus bestehen attraktive Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen.“ Im GOP selbst wird die besondere Qualität des Standorts der geplanten Bebauung hervorgehoben. Zitat aus GOP S. 26: „Die Lagegunst des Plangebietes direkt am Strelasund mit Blick zum Wasser verleiht diesem Standort eine auch in Stralsund außergewöhnliche Qualität.“ Schon diese Formulierungen weisen darauf hin, dass der Sund- bzw. küstennahe Landschaftsraum mit seinem Relief anders zu bewerten ist als der hier zugrunde gelegte binnenländische Landschaftsbildraum „Heckenlandschaft um Niepars“. Die damit dokumentierte kleinmaßstäbliche Herange-</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die Fläche nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Bereich der im Änderungsgebiet dargestellten Grünflächen <u>keine</u> Baugebiete entwickelt werden können.</p> <p>Der Hinweis gilt nicht für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Dieser Hinweis bezieht sich auf den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ erstellten Grünordnungsplan. Die Erfassung der Biotope erfolgte gemäß der im Land üblichen Methodenstandards (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern). Ein Defizit bei der Bestandserfassung liegt somit nicht vor.</p> <p>Der Hinweis gilt nicht für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Dieser Hinweis bezieht sich auf den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ erstellten Grünordnungsplan, dessen wesentliche Aussagen auch in Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung und in den Erläuterungsbericht zur Änderung des Landschaftsplanes einfließen. Die Qualität eines Landschaftsbildes wird anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart bewertet. Die Naturnähe und die Vielfalt sind im Änderungsbe- reich nur gering ausgeprägt. Die vorhandene Ackerfläche entspricht auch nicht der besonderen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>hensweise ist nicht der Sachlage vor Ort angemessen. Hier bzw. in solchen Fällen ist eine gesonderte Bewertung erforderlich, wie das ja auch die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorsehen. Als Kriterium für die Bestimmung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft werden auf S. 35 und 36 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ „markante geländemorphologische Ausprägungen, wie z. B. ausgeprägte Hangkanten“ und „Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen“ angeführt, und als Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung werden „Bereiche, die mit Hilfe einer Landschaftsbildanalyse aufgrund der lokalen Ausprägung der landschaftsbild relevanten Elemente als Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild anzusprechen sind“ genannt. Der Gutachter hätte hier eine individuelle Eingriffs-Bewertung zur Bemessung der Eingriffsfolgen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft vornehmen müssen. Das Schutzgut Landschaft steht zudem im Zusammenhang mit der Funktion der Grünstreifen zur Gemeinde Kramerhof/Parow, die im Hinblick auf ihre notwendige Ausgestaltung weder im FNP-Papier noch im GOP einer besonderen Würdigung unterzogen wird. Aber besondere Standorte erfordern eben auch besondere Methoden.</p> <p>(Zum additiven Kompensationsbedarf wird auf Kap. 6.2.4.4 GOP hingewiesen.) Beim Schutzgut „Erholung“ wiederholt sich dieser gutachtliche Schwachpunkt der gutachtlichen Konfliktanalyse (s. S. 25/26 GOP).</p> <p>8. Fehlende Festlegung zur extensiven Wiesenbewirtschaftung GOP Kap. 4.2, S. 26 (sowie S. 44 Mitte und S. 47 oben) Im Unklaren bleibt, wie künftig die extensiv zu pflegenden Wiesenflächen unterhalten werden sollen. Schließlich handelt es sich hier um Wiesenflächen im Umfang von ca. 3,6 ha. Um einer planerischen Schönfärberei vorzubeugen, sollte hier klar zum Ausdruck gebracht werden, wie diese Aufgabe zu bewältigen ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfordert Rahmenbedingungen, die möglicherweise vor Ort nicht gegeben sind. Auch der Umweltbericht zur FNP-Änderung (Kap. 3.2, s. S. 30) enthält keine Aussage zur langfristigen Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen, vor allem der extensiv zu pflegenden Wiese im Flächenumfang von mehreren Hektar.</p>	<p>Eigenart eines Küstenraumes. Die landschaftliche Qualität des vorliegenden Raumes beschränkt sich allein auf die attraktiven Blickbeziehungen, die insbesondere von der Hochschulallee aus zum Strelasund und zur Insel Rügen bestehen. Diese landschaftliche Besonderheit wird im Zuge der 13. Änderung des FNP berücksichtigt, indem die geplanten Bauflächen durch eine Grünstreifen gegliedert werden, die Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund bzw. zur Insel Rügen sind weiterhin gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Sie zielt auf die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und die spätere Unterhaltung bzw. Bewirtschaftung der geplanten Grünflächen. Die Mahd der Wiesenflächen soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Der derzeit für die nördliche Wohnbaufläche in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" wird für die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches die gleichen Regelungen treffen wie der B-Plan Nr. 64, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland gesichert wird. Die vorgenannten Aussagen zur geplanten Bewirtschaftung der Grünlandflächen werden in der Begründung zur 13. Flächennutzungsplan-Änderung sowie im Erläuterungsbericht zur Landschaftsplanänderung ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>9. Fehlende Alternativenprüfung FNP-Änderung Kap. 6, S. 9/10: Im letzten Absatz wird deutlich, dass der Standort Holzhausen keinesfalls alternativlos für die Beschaffung von Wohnbauflächen ist, da an andere Stelle Wohnbauflächen zurückgenommen werden sollen. Im Saldo müssten keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden. Daher ist es umso schwerwiegender, dass die Stadt sich für die Bebauung von Flächen in landschaftlich attraktiver Lage zugunsten einer bestimmten Klientel stark macht und die Sozialfunktionen naturschöner Landschaften hintanstellt. Fazit: Jeder, der eine sozialökologisch wertvolle freie Fläche zur Bebauung beansprucht, sollte umfassend nachweisen, dass es dazu keine umweltverträglichere Alternative gibt.</p> <p>10. Biotopschutz FNP—Änderung S. 19/20 Hinsichtlich unserer Bewertung des beseitigten Biotops — heute eine offensichtlich wertlose Ackerbrache - wird auf die entsprechen Ausführungen zum BP 64 hingewiesen.</p> <p>11. Fehlerhafte Landschaftsbildbewertung im FNP FNP-Änderung S. 26, Tab. 8 Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wie aus Kapitel 6 der Begründung hervorgeht, wurden Alternativen für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen für Wohnzwecke geprüft. Die geplante Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen im Bereich der 13. FNP-Änderung begründet sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet. 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 städtebaulich 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.</p> <p>Mit der 13. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgefragte Wohnungsbauentwicklung am Strelasund geschaffen werden. Die Alternativprüfung orientiert deshalb auf die dem Planungsziel entsprechenden Standortpotenziale. Im Ergebnis der Alternativenprüfung zeigt sich, dass mit dem Änderungsbereich vergleichbare Flächen, die sich durch eine hohe Lagequalität direkt am Strelasund und eine Eignung für den Einfamilienhausbau auszeichnen, in Stralsund derzeit nicht verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund können vor allem die Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer eingeschränkten Wohnqualität durch die Nähe zur Ortsumgehung/ B 96 und benachbarte gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 15. FNP-Änderung zurückgenommen werden, keine Alternative für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ sein.</p> <p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Aussagen dazu sind in der voranstehenden Abwägung bereits unter Pkt. 3 enthalten.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Zielstellung der Planänderung ist die Entwicklung von Bauland vorrangig für Einfamilienhäuser sowie ergänzend für Stadtvillen, die sich am Standort einfügen sollen. In dem zeitgleich mit der 13.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>mit zwei Punkten zu gering. Hier ist eine Sonderbewertung angezeigt. Die Standardbewertung ist nicht sachgerecht.</p> <p>12. Verstoß gegen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Das Vorhaben widerspricht der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Laut der aktuellen Bestandsaufnahme zur Umsetzung der WRRL befindet sich der durch das Vorhaben betroffene Grundwasserkörper (WP_KO_4) in einem unbefriedigenden Zustand aufgrund von Eutrophierung und zu schnellem Wasserabfluß durch Drainagen. Dadurch ist der Wasserkörper des Strelasundes (WP_12) betroffen, für dessen Verbesserung gemäß WRRL die Verminderung von Abflussgeschehen vorgeschrieben ist. Durch das Vorhaben sind jedoch erneute Einleitungen in die Küstengewässer des WP_12 geplant. Fazit: Zur dringend notwendigen Umsetzung der WRRL sollte im Gebiet anstelle von Bebauung und Versiegelung, das ursprünglich (laut F-Plan S.5) vorgesehene Landschaftsschutzgebiet und entsprechende Regelungen zur Extensivierung der Landnutzung, z.B. durch extensive Grünlandwirtschaft festgesetzt werden. Damit würden gleichzeitig sowohl die Anforderungen des bislang bestehenden Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege, als auch die Sicherung von Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit und für den Tourismus erfüllt.</p> <p>13. Gesetzlicher Alleenschutz betroffen Die Hochschulstraße ist eine Alleenstraße und als solche gesetzlich geschützt: (1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. (§ 19 Naturschutzausführungsge-</p>	<p>Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wird durch die Vorgabe der Geschossigkeit und von Gebäudehöhen gesichert, dass die künftige Wohnbebauung sich auch höhenmäßig in die Kulisse des vorhandenen Stadtrandes einfügt. Von daher kann nicht von einer „sehr erheblichen“ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Die vorgenommene Bewertung als „erheblich“ ist damit sachgerecht.</p> <p>Eine Sonderbewertung ist im Hinblick auf die attraktiven Blickbeziehungen erfolgt. Zur Gewährleistung dieser Blickbeziehungen werden die Bauflächen durch eine Grünzäsur gegliedert, die weiterhin Blickbeziehungen in Richtung Strelasund gewährleistet. Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplänen Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ festgesetzt. Eine Änderung der Planunterlagen zur 13. Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zuständige Behörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Landwirtschaft Vorpommern, hat in ihren Stellungnahmen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keinen Verstoß gegen die WRRL beanstandet. Ein wesentlicher Einfluss der Planung auf die biologischen und hydromorphologischen Qualitätskomponenten ist nicht erkennbar. Von der Ablösung der intensiv bewirtschafteten Ackernutzung werden eher positive Effekte erwartet, wie z.B. ein geringerer Nähr- und Schadstoffeintrag durch Dünger und chemische Pflanzenbehandlungsmittel in den Strelasund.</p> <p>Der Hinweis gilt nicht für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Er betrifft die spätere Baudurchführung der Erschließung durch den Vorhabenträger. Dabei ist der gesetzliche Alleenschutz selbstverständlich zu berücksichtigen. Die Gewährleistung von Schutzmaßnahmen während der Bauzeit nicht Inhalt des Flächennutzungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>setz — NatSchAG M—V, Schutz der Alleen, (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) Damit ist u.a. dafür Sorge zu tragen, dass Bau- und Transportvorgänge keinerlei Schäden an den Alleebäumen verursachen; die Fällung von Alleebäumen für das Vorhaben, wie etwa für Zuwegungen der Baufahrzeuge, später notwendige Abbiegerspuren oder Einmündungen, nicht durchführbar, da Befreiungen von Alleenschutz nur aus überwiegendem öffentlichem Interesse erfolgen dürfen; dies ist wie oben dargestellt eben nicht die Ausweisung eines Baugebietes im einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege/ geplanten Landschaftsschutzgebiet; die Beschädigung der Allee durch nicht zweckbestimmte Straßennutzung zu untersagen.</p>	
25b	<p>BUND M-V e.V. 10.06.2016</p> <p>Der BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und hat mich mit der Stellungnahme beauftragt. Die Stellungnahme wird im Namen des BUND-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern und im Namen der BUND-Gruppe Stralsund abgegeben und ist zugleich Stellungnahme nach dem Naturschutzrecht des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern und gemäß Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG).</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 13.08.2015 erhalten wir aufrecht und formulieren nachstehend weitere Hinweise und Einwände.</p> <p>1. Der BUND schließt sich hiermit der Stellungnahme des NABU Nordvorpommerns e.V. vom 10.06.2016 an und macht sich diese inhaltlich vollumfänglich zu Eigen:</p> <p>1. Der geltende Landschaftsplan hebt die besondere Lage des Plangebiets am Strelasund hervor, die zu dem Prädikat „Landschaftsschutzgebiet“ führen sollte. Wegen der versäumten Ausweisung würde sich die Freihaltung von Bebauung nun in das Gegenteil verkehren. Der NABU erwartet, dass von der Hansestadt Stralsund für diese "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde für die L-Planänderung eine GLB-Ausweisung beantragt wird, um die Flächen für den Landschaftsschutz öffentlich-rechtlich zu sichern.</p>	<p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die damalige Darstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG) im Landschaftsplan entspricht dem Planungsstand für das LSG „Vorpommersche Boddenküste“ auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplans 1996. Die „Verordnung über die einstweilige Sicherung des Teils des LSG „Vorpommersche Boddenküste“ auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund“ (1995) für diese Fläche erlangte jedoch keine Rechtskraft. Gemäß der im Kreisblatt vom 26.06.1996 veröffentlichten LSG-Verordnung sollte auf dem Gebiet des Landkreises</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>2. Der NABU erwartet, dass mit der 13. Änderung des F-Plans deutlich mehr Grünfläche als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" gesichert bleibt. Die Anteile stehen derzeit im Sinne eines nachhaltigen In-sich-Ausgleichs für die "Wohnbebauung nördlich Holzhausen" im krassen Missverhältnis. Die keilförmige "Landschaftsfuge", eingezwängt zwischen zwei Wohnbaufeldern, ist besonders abwegig und kann aufgrund unzähliger anthropogener Belastungen nicht als Naturfläche angerechnet werden.</p> <p>3. Die im Norden übrig bleibende Fläche für Landwirtschaft wird von einem künftigen, dritten Wohnbaufeld bedroht. Der NABU erwartet daher, dass von der Hansestadt Stralsund für diesen Bereich von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" - parallel mit der 13. F-Planänderung - beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde eine GLB-Ausweisung beantragt wird, um der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" einen öffentlich-rechtlichen Schutz zu gewähren. Damit würde Anwohnern und übriger Bevölkerung schon jetzt ein glaubwürdiges Bekenntnis der Hansestadt gegen weitere landschaftsunverträgliche Wohnbebauung gemacht.</p>	<p>das LSG ursprünglich vom Fischland bis an die nördliche Stadtgrenze reichen. 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 erheblich kleiner als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes und schließt den Geltungsbereich dieser Änderung des Landschaftsplanes aus.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Grün- und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Änderungsgebiet folgt dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept für diesen Bereich und den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den B-Plan Nr. 64, der zeitgleich zur 13. Änderung des FNP aufgestellt wird, wurde gemäß den gültigen Methodenstandards im Land erstellt („Hinweise zur Eingriffsregelung“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3). Dazu liegt die positive Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor. Vom Eingriff betroffen ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem eingeschränkten naturschutzfachlichen Wert. Es besteht keine Verpflichtung, als Ausgleich störungsarme Flächen aufzuwerten. Die Lage der Ausgleichsfläche im Siedlungsgebiet wurde gemäß der anzuwendenden Methodik mit einem reduzierten Leistungsfaktor von 0,5 bei der Bilanzierung der Kompensationsflächenäquivalente Planung berücksichtigt. Ein krasses Missverhältnis zwischen Bau- und Ausgleichsfläche liegt damit nicht vor. Mit der geplanten künftigen Nutzung der Ackerflächen als extensiv zu nutzende Wiesenflächen kann der Eingriff, der durch die 13. Änderung des FNP planerisch vorbereitet wird, vollständig kompensiert werden.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht den Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die Fläche nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>4. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) enthält einen maßgeblichen Grundsatz für den Änderungsbereich des F-Plans: Dieser ist 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. Die durch die 13. F-Planänderung neu dargestellten Bauflächen betreffen rund 35 % des Vorbehaltsgebietes in Stralsund. Den Vorgaben des RREP VP wird damit nicht mehr entsprochen.</p>	<p>Dem Hinweise wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung wird bereits dargelegt, dass die Planung mit dem Grundsatz 5.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) vereinbar ist.</p> <p>So ist der Änderungsbereich Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“, in dem 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.</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dienen dem Schutz folgender Gebietstypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>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.</p> <p>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 <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs. Für den Änderungsbereich selbst weist der GLRP VP weder Maßnahmen noch Zielstellungen aus (s. entsprechende Kartenauszüge im Erläuterungsbericht der beigeordneten Landschaftsplan-Änderung).</p> <p>Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35% des im Stadtgebiet von Stralsund liegenden „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß RREP VP. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>5. Die Zugrundelegung eines nur 1-jährigen Erfassungszeitraums für die Feldlerche, 2015 noch dazu bei einer Anbaufrucht „Raps“, mutet geradezu absurd an. Erst die mehrjährige Feldlerchenerfassung des Gebiets - bei Anbau von Gerste und/oder Weizen – hätte einen realen Mittelwert der Feldlerchenbruten geliefert, den es artenschutzrechtlich ernsthaft zu kompensieren gilt. Die Feldlerchen-Erfassung ist in weiteren Jahren fortzusetzen, damit die 13. F-Planänderung nicht dem Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG riskiert.</p> <p>2. Im vorliegenden Umweltbericht wurden unter Punkt 2.1.2 Wasser das Grundwasser und die Oberflächengewässer betrachtet, aber nicht das angrenzende Küstengewässer.</p>	<p>Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt. Sie liegen außerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V und sind 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.</p> <p>Zusammenfassend wird daher die Planung mit dem Grundsatz der Raumordnung Nr. 5.1 (4) als vereinbar beurteilt. Dieses bestätigt ebenfalls die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der Anbaufrucht „Raps“ im Jahr 2015 bestanden für die Feldlerche im Plangebiet keine optimalen Habitatbedingungen. Aus diesem Grund wurde die Feldlerchenkartierung im Jahr 2016 wiederholt. In diesem Jahr war der Ackerschlag mit Weizen bestellt. Untersucht wurde der gesamte Ackerschlag von der Studentensiedlung Holzhausen bis Parow. Insgesamt konnten nur sehr wenige Brutpaare der Feldlerche erfasst werden. Die Kartierungsergebnisse blieben weit hinter den Erwartungen zurück. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des FNP wurden 1 bis 2 Brutpaare, auf der gesamten Fläche 3 bis 4 Brutpaare erfasst. Die genaue Auswertung der Kartierung steht noch aus. Es kann jedoch schon zum jetzigen Zeitpunkt die Aussage getroffen werden, dass der gesamte Ackerschlag Habitatpotenziale für mindestens 8 bis 10 Brutpaare bietet und damit die betroffenen 1 bis 2 Brutpaare auf dem verbleibenden Ackerschlag geeignete und unbesetzte Ersatzhabitate finden werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass hohe Vertikalstrukturen von Feldlerchen gemieden werden, so dass ein ca. 100 bis 150 m breiter Streifen entlang der Hochschulallee ohnehin als ein eher ungeeigneter Lebensraum für die Feldlerche zu bewerten ist und damit auch der potentielle Verlust von Bruthabitaten infolge der geplanten Bebauung nicht mit der geplanten Baufläche gleichzusetzen ist. Die Planunterlagen zur 13. Flächennutzungsplan-Änderung werden entsprechend aktualisiert. Die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Durch die Umwandlung von Ackerland in Siedlungs- und Grünfläche wird die potentielle Wasserero-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Unter Punkt 2.1.1 Boden wird die potentielle Wassererosionsgefährdung nicht betrachtet. Die Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) definiert die potentielle Wassererosionsgefährdung wie folgt. Bei der potentiellen Erosionsgefährdung werden nicht die Auswirkungen durch die Bodenbewirtschaftung berücksichtigt, sondern nur natürliche Faktoren, welche die Anfälligkeit des Standortes charakterisieren. Die Erosionsgefährdung durch Wasser hängt u.a. von der Erodierbarkeit des Bodens und dem Einfluss des Reliefs ab. Bei einer hohen bis sehr hohen Erodierbarkeit ist die Gefahr eines Bodenabtrags durch Wasser am höchsten. (http://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Boden/Ressourcenbewertungsmanagement/Bodenerosion/Wasser/Karte_Erosionsgefahr_node.html). Im Vorhabengebiet herrscht laut GLRP VP eine mittlere potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland vor, das entspricht Bewertungsstufe 2 von 4 (Abb. 1).</p> <p>Die Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung sind nicht dargestellt worden. Die geplante Überbauung sorgt für einen zunehmenden Oberflächenabfluss, insbesondere in Richtung der unbebauten Flächen. Dadurch erhöht sich das Risiko der Wassererosion auf diesen Flächen, insbesondere im Hinblick auf die allgemein bekannten, extremer werdenden Wetterereignisse (Starkregen mit Überflutungen). Über den Oberflächenabfluss erhöht sich der Nährstoff- und Sedimenteintrag in das Boddengewässer. Dies widerspricht den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie.</p> <p>Der Schutz des Boddengewässers und des Bodens stehen der 13. Änderung des F-Planes somit entgegen.</p> <p>3. Eine etwaige Ausweisung als LSG (die nicht durchgeführt wurde) und das im RREP VP festgelegte Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ erfüllen eine Pufferfunktion zu dem in ca. 300 m (ab Küstenlinie) angrenzenden Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Durch die vorliegende F-Planänderung erhöht sich das Störpotenzial von außen auf das Natura 2000-Gebiet. Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH-RL ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei ist auch das Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, die auf das Vogelschutzgebiet wirken, zu untersuchen.</p> <p>4. Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich laut Moorschutzkonzept des Landes MV das Moor Nummer 51-089 der Kategorie „Naturnahe Moorflächen mit besonderem</p>	<p>sionsgefährdung reduziert. Der Boden erhält in den nicht überbauten Bereichen eine schützende, dauerhafte Vegetationsdecke. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird geordnet abgeführt.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wesentliche Scheuchwirkungen gehen nicht von Gebäudekubaturen, sondern von menschlicher Präsenz aus. Der betroffene Bereich ist diesbezüglich bereits durch die Stadtrandlage und Nutzer des Ostseeküstenradweges, der ein bedeutsamer touristischer Fernradweg ist, vorbelastet. Ein erhöhtes Störpotenzial aufgrund der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zu erkennen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Auch wurde diese Prüfung nicht von der zuständigen Naturschutzbehörde gefordert.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Moorfläche umfasst einen Uferstreifen am Strelasund, beginnend ab ca. der Ortslage Parow und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Schutzbedarf“ mit einer Fläche von 42 ha (Abb. 2). Die Fläche ist auch in der Karte V des GLRP VP dargestellt. Die Aussage im vorliegenden Landschaftsplan der Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplanes hätte keinen Anteil an Schutzgebieten (S. 6) ist also falsch. Zudem ist der Küstenabschnitt im Geltungsbereich durchaus als naturnah zu bezeichnen, was auch ausgeklammert wurde.</p> <p>Die F-Planänderung im Zusammenhang mit der geplanten Bodenversiegelung werden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Welche Auswirkungen dies auf das angrenzende zu schützende Moor haben könnte, wird nicht dargestellt. Wir fordern eine Untersuchung, ob die vorliegende Planung mit dem Moorschutzkonzept vereinbar ist.</p> <p>5.</p> <p>Auf Seite 1 zur Änderung des Landschaftsplanes heißt es, dass „nur eine geringe Bevölkerungsabnahme bis 2030“ zu prognostizieren ist. Das heißt im Umkehrschluss, dass mit keinem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Daher ist die Schaffung von neuem Wohnraum auf bisher unbebauten Flächen, die dem Vorbehalt Naturschutz und Landschaftspflege dienen unbegründet.</p> <p>Gemäß dem Ziel des GLRP VP (Kap. 4.7.2 Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen...) sollen „zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen [...] folgende Bereiche von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden: [...] exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern...(…) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen....Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollte konsequent verfolgt werden....Gleichzeitig sollten innerstädtische Freiräume mit einer hohen Freiraumqualität erhalten werden.“</p> <p>Die Änderung des F-Plans und des Landschaftsplanes widerspricht den Zielen des GLRP. Es ist erst nachzuweisen, dass die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung ausgeschöpft ist.</p>	<p>erstreckt sich weiter in Richtung Norden. Eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Geltungsbereichs der beigeordneten Änderung des Landschaftsplanes liegt nicht vor. Die Moorverhältnisse sind durch die Wasserstände des Strelasunds geprägt. Diese werden durch die geplanten Wohnbauflächen jedoch nicht beeinflusst. Auswirkungen auf den mindestens 500 m entfernten Moorkörper am Strelasundufer können deshalb ausgeschlossen werden.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde eine Bevölkerungsprognose erstellt. Diese geht bis zum Jahr 2027 von einem leichten Einwohnerverlust aus. Danach wird eine positive Einwohnerentwicklung angenommen, so dass im Jahr 2030 die Anzahl der Einwohner noch um etwa 500 niedriger ist, als im Ausgangsjahr 2011.</p> <p>Für den Wohnungsbedarf ist jedoch nicht allein die Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend, sondern auch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte, der Haushaltsgrößen oder der Altersstruktur der Bevölkerung mit den daraus resultierenden unterschiedlichen Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Im Ergebnis der in der 2. Fortschreibung des ISEK enthaltenen Prognose der Haushalte und des Wohnungsmarktes bis 2030 wird auch künftig von einer annähernd gleichbleibenden Anzahl von Haushalten ausgegangen (ca. 31.000), jedoch nehmen künftig die kleineren Haushaltsgrößen zu. Die aus den Prognosen abgeleitete künftige Wohnraumnachfrage erfordert die Anpassung des Wohnungsbestandes an künftige Bedarfe ebenso wie eine Anpassung an den demographischen Wandel und die qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes.. Das erfordert auch weiterhin eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von unterschiedlichen Wohnbaustandorten. Dazu gehört u.a. auch die Entwicklung von hochwertigen Neubaustandorten. Dafür sind insbesondere Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug prädestiniert, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden. Mit der 13. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgefragte Wohnungsbauentwicklung am Strelasund geschaffen werden. Die Alternativprüfung orientiert sich deshalb auf die dem Planungsziel entsprechenden Standortpotenziale.</p> <p>Im Ergebnis der in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung dargelegten Alternativenprüfung zeigt sich, dass mit dem Änderungsbereich vergleichbare Flächen, die sich durch eine hohe</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>6. Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Punkt verweisen wir auf § 1a Abs. 2 BauGB, den wir in der vorliegenden Bauleitplanung als missachtet sehen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich [...] genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Die Nachverdichtungsmöglichkeiten aus dem letzten Teilsatz werden in der vorliegenden Planung nicht dargestellt.</p>	<p>Lagequalität direkt am Strelasund auszeichnen und sich für den seit Jahren anhaltend hohen Bedarf nach Einfamilienhäusern in Frage kommen, derzeit in Stralsund nicht verfügbar sind. Dabei wurde auch der Nachweis geführt, dass geeignete gleichwertige Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.</p> <p>Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich in Stadtrandlage und werden sich in die Kulisse der vorhandenen Bebauung und Grünstrukturen einfügen. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden Höhenfestsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass keine Vertikalstrukturen errichtet werden können, die die vorhandene Stadtrandkulisse überragen werden und somit weithin sichtbar im Landschaftsbild sind. Es besteht damit kein grundsätzlicher Widerspruch zu den Zielstellungen des GLRP VP.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. In der Begründung der 13. Flächennutzungsplan-Änderung sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Möglichkeiten der Innenentwicklung dargelegt. Ergänzend dazu werden Erläuterungen zu kleinteiligen Nachverdichtungsmöglichkeiten wie Gebäudeleerstand und Baulücken in die Begründung aufgenommen. Wie bereits in den Ausführungen zum voranstehenden Pkt. Nr. 5 der Stellungnahme des BUND ausführlich beschrieben, ist es das Planungsziel, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung von Wohnbauflächen vorzubereiten, die sich durch eine hohe Lagequalität direkt am Strelasund auszeichnen und sich insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern eignen. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden 11 prioritäre Wohnungsbaustandorte festgelegt, die künftig die Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung bilden sollen. Von diesen Standorten verfügen 5 über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser. 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 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). 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 27.07.2016 sind gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser im B-Plan Nr. 63 mehr verfügbar. Damit sind die zwei</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>7.</p> <p>In der Bauleitplanung wird immer wieder hervorgehoben, wie wichtig die Wohnraumaussweisung in Wassernähe sei. Wir warnen ausdrücklich davor, die Küsten weiter zu verbauen. Dies wird im Zusammenhang mit dem steigenden Meeresspiegel aufgrund des Klimawandels und der Voranschreitung der Küstenerosionen sowie der zunehmenden Bodenversiegelung weitreichende Folgen mit sich bringen. Zum Beispiel wird mehr in den Hochwasserschutz investiert werden müssen, was nur mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit ausreichendem Abstand zu den Küsten vorgebeugt werden kann. Die Bebauung im Küstenschutzstreifen, die teilweise vorgesehen ist, lehnen wir daher ausdrücklich ab.</p>	<p>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 und erfordern die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.</p> <p>Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Der Hinweis fand bereits im Entwurf der 13. FNP-Änderung vom Januar 2016 und im Entwurf zur Änderung des Landschaftsplanes Berücksichtigung.</p> <p>Eine Entwicklung von Bauflächen im 150 m Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG MV ist nicht vorgesehen. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht beabsichtigt.</p>
27	<p>Untere Denkmalschutzbehörde 02.05.2016</p> <p>Die Belange der Bodendenkmalpflege sind in der Begründung zum Entwurf S. 7ff. ausführlich dargelegt. Die dann formulierten Auflagen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Über die bekannten Bodendenkmale hinaus können bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zusätzlich zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind nicht Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Vorgaben beim Auffinden archäologischer Funde bei Bauarbeiten sind vom Erschließungsträger und von den künftigen Bauherren zu beachten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3), 3 (2) und 16 DSchG M-V.</p>	
B1	<p>Cornelia Böhme und Sven König 13.06.2016</p> <p>Sparsamer und sorgsamer Umgang mit Grund und Boden Der sparsame und sorgsame Umgang mit Grund und Boden ist nicht gegeben. Die Stadt prognostiziert einen Wohnungsmehrbedarf, der durch eine Lückenbebauung und Nachverdichtung nicht gegeben sein soll. Die Stadtverwaltung hat ihr Lückenkataster noch nicht erstellt bzw. öffentlich gemacht. In den vorhandenen Wohngebieten gibt es zahlreiche Leerstände. Würde die Stadtverwaltung Wohngebiete (wie z.B. Grünhufe, Knöchelsöhren, Frankenvorstadt etc.) attraktiver machen und das Wohnumfeld dort verbessern (wie z.B. Berlin Kreuzberg), würden die Einwohner diese auch besser annehmen. Die Ausdehnung in den Außenbereich wäre somit unnötig.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das Erfordernis für die bauliche und Inanspruchnahme der betroffenen Außenbereichsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhausbaugrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet. In der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wird im Ergebnis der Prognose des voraussichtlichen Wohnraumbedarfs bis 2030 eine Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel sowie die qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes empfohlen. Dazu gehört u.a. sowohl eine Aufwertung bestehender Stadtgebiete als auch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten in verschiedenen, u.a. auch in städtebaulich hochwertigen Lagen. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund auch als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen und an die unterschiedlichen Bedarfe angepassten Wohnraumangebotes, das allein durch die Attraktivitätssteigerung bestehender Wohngebiete, unabhängig ihrer Finanzierbarkeit, nicht geschaffen werden kann. Für die Entwicklung hochwertiger Wohnungsbaustandorte sind insbesondere Flächen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug prädestiniert, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden. Die in der Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung dargelegte Potenzialuntersuchung und Alternativprüfung zeigen, dass mit dem Änderungsbereich vergleichbare Flächen, die sich durch eine hohe Lagequalität direkt am Strelasund auszeichnen und für den seit Jahren anhaltend hohen Bedarf nach Einfamilienhäusern in Frage kommen, derzeit in Stralsund nicht verfügbar sind. Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Bei-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>trag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lagegunst am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.</p>
B2	<p>Silvia Herfurth 28.07.2015</p> <p>Ich bin für den Erhalt des freien Feldes hinter der Studentensiedlung „Holzhausen“. Dieses Gebiet ist ein wichtiger Lebensraum und Rückzugsgebiet für Rehe, Hasen, Fledermäuse, Vögel und Insekten. Es trägt zum ökologischen Gleichgewicht unserer Natur in Stralsund und Umgebung bei. Für Touristen und für die Bürger Stralsunds, ist dieses Gebiet mit seinem Radwanderweg ein wunderschönes, naturbelassenes Ausflugs- und Erholungsziel. Der Blick kann hier noch ungebremst nach Parow, über das bestellte Feld schweifen. Gerade aus diesem Grund, weil es so wunderschön romantisch ist, Balsam für die Seele, suchen sehr viele Bürger diesen Ort auf. Der Erhalt dieses Gebietes, so wie es zur Zeit noch besteht, wäre für Mensch und Natur die verträglichste Variante.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Änderungsbereich stellt sich nicht als „wunderschönes, naturbelassenes Ausflugs- und Erholungsziel“ dar. Es handelt sich im Gegenteil um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einem sehr begrenzten Lebensraumpotential für die heimische Fauna. Die Ackerfläche ist zudem für die Erholungsnutzung nicht zugänglich. Abgesehen von vier Bänken am Ostseeküstenradweg bestehen keine Verweilmöglichkeiten. Der für die Erholungsfunktion bedeutsame Ostseeküstenradweg wird durch die Planung nicht berührt. Der Küstenstreifen steht damit auch weiterhin der Allgemeinheit für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Die geplanten Bauflächen werden durch eine Grünzäsur gegliedert, die auch weiterhin Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen gewährleistet. Die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt vollständig vor Ort durch Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu nutzende Wiesenflächen, so dass das ökologische Gleichgewicht gewahrt bleibt.</p>
B3	<p>Christine und Thomas Jahn 19.07.2015</p> <p>Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft in Wohnbauflächen. Die Umwandlung dieser Flächen zugunsten des B-Planes 64 ist weder notwendig noch zulässig. Täglich werden in Deutschland fast 90 ha Flächen für Wohnen, Gewerbe und Straßenbau zu Lasten landwirtschaftlicher</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom November 2012 wurde für 412 Kreise der BRD durchgeführt und basiert auf Zahlen der Länder bis 2009. Vorhandene regionale Unterschiede in den Geburten- und Sterbezahlen sowie kleinräumige Wandlungstrends wurden aufgrund der großen Datenmenge ausgeblendet. Somit ist die BBSR-Studie als</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Nutzflächen versiegelt. Andere Städte haben diesen Missstand bereits erkannt und achten zumindest auf ein vernünftiges Verhältnis zwischen Ver- und Entsiegelung. Ich fordere daher, von der Versiegelung der o.g. Flächen abzusehen.</p> <p>Begründet wird das Erfordernis der baulichen Inanspruchnahme der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche mit der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind innerhalb der Hansestadt Stralsund noch vorhanden. Dies wird in der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes 64 nicht bestritten. Bereits daraus einen weiteren Bedarf an Baugrundstücken abzuleiten, erscheint fragwürdig. Nach wie vor verfügt Stralsund nicht über ein Baulückenkataster. Folglich ist es für Interessenten unmöglich, sich über bereits vorhandene Baugrundstücke zu informieren. Diese wären vorrangig zu bebauen.</p> <p>Auch die Bevölkerungsentwicklung Stralsunds in den kommenden Jahren taugt nicht, weitere Baugrundstücke zulasten einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu erschließen. Einen möglichen Bedarf aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung zu konstruieren, kann nicht gelingen. Nach einer Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird Stralsund bis 2030 fast 10.000 Einwohner verlieren. Im Vergleich zu 2011 stieg die Einwohnerzahl um fast 400. Gestiegen ist sie aufgrund der Zuzüge. Nach wie vor gibt es ein Missverhältnis zwischen Sterbefällen und Geburten. Zudem kann Stralsund in den kommenden Jahren nicht mit zigtausenden Zuzügen rechnen, weil der Stadt die Sogwirkung großer Zentren wie Berlin, Dresden, Hamburg oder München fehlt. Vielmehr ist der leichte Anstieg lediglich als Zeichen zu sehen, dass die große Abwanderung in Richtung Westen gestoppt wurde.</p> <p>Zusammenfassend bleibt also festzustellen, dass es für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Wohnbauflächen keine Grundlage gibt. Ich bitte Sie daher um Prüfung und Entscheidung zu meinen Einwendungen, um in der Folge von der Umwandlung abzusehen.</p>	<p>eine Trendfortschreibung der 1990er Jahre zu werten, als belastbare Grundlage für die Stadtentwicklung jedoch nur bedingt verwendbar.</p> <p>Deshalb hat die Hansestadt Stralsund als Voraussetzung für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) eine umfassende und detaillierte (für mehrere Stadtgebiete) Bevölkerungsvorausberechnung erstellt, die davon ausgeht, dass die Einwohnerzahl der Hansestadt Stralsund bis 2030 auf 56.458 EW zurückgehen wird. Dieser Prognose liegen Zahlen bis 2011 zugrunde. Die Realität zeigte bis Ende 2014, dass die realen Einwohnerzahlen inzwischen deutlich über den Prognosezahlen liegen. Durch die Zuwanderung von Migrantinnen und Migranten seit 2015 zeichnet sich bereits ab, dass sich diese Abweichungen nach oben verstärken werden.</p> <p>Für den Wohnungsbedarf ist jedoch nicht allein die Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend, sondern auch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte, der Haushaltsgrößen oder der Altersstruktur der Bevölkerung mit den daraus resultierenden unterschiedlichen Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Im Ergebnis der in der 2. Fortschreibung des ISEK enthaltenen Prognose der Haushalte und des Wohnungsmarktes bis 2030 wird auch künftig von einer annähernd gleichbleibenden Anzahl von Haushalten ausgegangen (ca. 31.000), jedoch nehmen künftig die kleineren Haushaltsgrößen zu. Die aus den Prognosen abgeleitete künftige Wohnraumnachfrage erfordert die Anpassung des Wohnungsbestandes an künftige Bedarfe ebenso wie eine Anpassung an den demographischen Wandel. Das erfordert auch weiterhin eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von unterschiedlichen Wohnbaustandorten zur qualitativen und bedarfsgerechten Verbesserung des Wohnungsangebotes. Dazu gehört u.a. auch die Entwicklung von städtebaulich hochwertigen Neubaustandorten. Dafür sind insbesondere Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug prädestiniert, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden.</p> <p>Zudem ergibt sich das Erfordernis für die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Einfamilienhausbaugrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet.</p> <p>Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“, außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein, wie z.B. auch Knieper Nord. 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 Bereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und dem nunmehr</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ befindet.</p> <p>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 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). 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 27.07.2016 sind gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser im B-Plan Nr. 63 mehr verfügbar. 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.</p> <p>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.</p> <p>Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale für die Schließung von Baulücken sind entlang der Küstenlinie für den Wohnungsmarkt nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von ca. 7,1 ha Landwirtschaftsflächen im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten insbesondere mit Lagegunst am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B4	<p>Marlis und Heinz-Christian Marschall 13.06.2016</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Bebauung wird das Landschaftsbild zerstört. Vom Strelasund aus betrachtet, bietet sich z. Zt. ein geschlossenes Stadtbild, übergehend in grünen Uferbereich (Bebauung weitgehend verdeckend) und weiter in die offene Landschaft (freies Feld). Dieses würde durch eine Bebauung (zum Teil sogar 3-stöckige Häuser!) zerstört werden und ist für eine städtebauliche Arrondierung nicht notwendig.</p> <p>Außerdem besteht allgemein die Forderung von Landwirtschaftsministern den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bauvorhaben zu senken (OZ v. 21.06.2013).</p> <p>Die Einwände von Bodendenkmalpflege, NABU und BUND sehen wir in der Planung nicht genügend berücksichtigt:</p> <p>Die abwegige „Landschaftsfuge“ eingezwängt zwischen zwei Wohnbaufeldern (NABU).</p> <p>Die kritische Sicht des BUND zu dem Vorhaben - der Grundverpflichtung zur Erhaltung der freien Landschaft wurde nicht nachgekommen (exponierte Landschaftsteile außerhalb von bebauten Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen, Uferzonen sollen ausgenommen werden, eine Alternativenprüfung wurde anscheinend nicht unternommen, denn es gibt in Stralsund genügend freie Flächen zur Bebauung.</p> <p>Unsere Küste ist nicht so lang, dass jedem, der das Geld dafür hat, ein Grundstück mit Wasserblick gewährt werden kann.</p> <p>Eine langjährige große Bevölkerungszunahme ist nicht zu erkennen, um eine Bebauung zu begründen und zu rechtfertigen. Es ist daher nicht nachzuvollziehen, daß für eine kleine Gruppe von Bürgen Privilegien geschaffen werden sollen und dadurch die Landschaft und landwirtschaftliche Nutzflächen zerstört werden, bzw. ein Gebiet zur Naherholung der Stralsunder verloren geht.</p> <p>Für die Anzahl der Grundstücke in den geplanten Wohngebieten B 64 und B 65 würde die Fläche eines Baugebietes ausreichen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die geplanten Wohnbauflächen ergeben sich Auswirkungen insbesondere auf die seeseitige Ansicht des Orts- und Landschaftsbildes. Während dieses bislang durch eine Landwirtschaftsfläche sowie die Hochschulallee als grüne Raumkante gekennzeichnet ist, tritt nun auch eine bauliche Prägung hinzu.</p> <p>Deshalb berücksichtigt das der 13. Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde gelegte städtebauliche Planungskonzept die besondere Stadtrandlage am Strelasund. So wird der 150 m breite Küstenschutzstreifen von Bauflächen freigehalten, unmittelbare Auswirkungen auf den Uferbereich werden somit vermieden. Zudem wird zwischen den beiden Wohnbauflächen eine sich zum Ufer hin öffnende Grünfläche freigehalten („Landschaftsfuge“), die zum einen Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund ermöglicht und zum anderen die Wahrnehmbarkeit des durch eine bewegte Geländeformation gekennzeichneten Landschaftsbildes bewahrt. Auch werden die im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befindlichen Geländekuppen bewusst von den geplanten Wohnbauflächen ausgenommen.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die konkretisierenden Festsetzungen des zeitgleich mit der 13. Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ zu Geschossigkeit und Gebäudehöhen auf ein höhenmäßiges Einfügen der geplanten Bebauung in die Kulisse des vorhandenen Stadtrandes und damit in das Orts- und Landschaftsbild hingewirkt. Es werden folgende Regelungen getroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf ca. 7,5 m bzw. 10,5 m begrenzt, so dass die Baukörper nicht unangemessen hervortreten und sich den ca. 14,0 m hohen Alleebäumen der Hochschulallee deutlich unterordnen; - die zulässige GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,35, so dass eine geringe bauliche Dichte und das Vorherrschen unbebauter Flächen gesichert wird; - durch die innerhalb des Baugebietes zu pflanzenden Bäume und Hecken wird das Plangebiet durchgrünt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Diese Festsetzungen wird ebenso der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ übernehmen.</p> <p>Die durch die Entwicklung der Wohnbauflächen zu erwartenden Änderungen des Stadt- und Landschaftsbildes werden durch die Planvorgaben der Flächennutzungsplan-Änderung zuzüglich der B-Pläne Nr. 64 und 65 auf ein städtebaulich verträgliches Maß minimiert. Der Einschätzung, dass das Stadtbild Stralsunds zerstört würde, kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Verlust von Landwirtschaftsflächen steht dem Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau gegenüber. Dieser ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Einfamilienhausbaugrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser neu errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet.</p> <p>Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden die Bevölkerungsentwicklung sowie der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Dabei wird bis zum Jahr 2027 von einem leichten Einwohnerverlust ausgegangen; danach wird eine positive Einwohnerentwicklung angenommen, so dass im Jahr 2030 die Anzahl der Einwohner noch um etwa 500 niedriger ist, als im Ausgangsjahr 2011.</p> <p>Für den Wohnungsbedarf ist jedoch nicht allein die Bevölkerungsentwicklung maßgebend, sondern auch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte, der Haushaltsgrößen oder der Altersstruktur der Bevölkerung mit den daraus resultierenden unterschiedlichen Anforderungen an den Wohnungsmarkt.</p> <p>Im Ergebnis der in der 2. Fortschreibung des ISEK enthaltenen Prognose der Haushalte und des Wohnungsmarktes bis 2030 wird auch künftig von einer annähernd gleichbleibenden Anzahl von Haushalten ausgegangen (ca. 31.000), jedoch nehmen künftig die kleineren Haushaltsgrößen zu. Die aus den Prognosen abgeleitete künftige Wohnraumnachfrage erfordert die Anpassung des Wohnungsbestandes an künftige Bedarfe ebenso wie eine Anpassung an den demographischen Wandel und die qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes. Das erfordert auch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von verschiedenen Wohnungsbaustandorten. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes für unterschiedliche Ansprüche, u.a. auch an städtebaulich hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>darstellen und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden.</p> <p>Unter diesen Prämissen wurden im Rahmen der 13. Flächennutzungsplan-Änderung Standortalternativen geprüft. Dabei wurden insbesondere die im ISEK benannten Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung untersucht, bei denen es sich um die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse handelt, wie u.a. auch Knieper Nord. 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 Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit den B-Plänen Nr. 64 und 65 befindet.</p> <p>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 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63“ Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). 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 27.07.2016 sind gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser im B-Plan Nr. 63 mehr verfügbar. 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. Die „Baumeisterfläche“ wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt und ist aufgrund privater Eigentumsverhältnisse für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung derzeit jedoch nicht verfügbar.</p> <p>Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale für die Schließung von Baulücken sind entlang der Küstenlinie für den Wohnungsmarkt nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und leisten deshalb leider keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs.</p> <p>Zusammenfassend begründet sich die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der 13. Flä-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>die Zerstörung des Biotops wurde nicht unterbunden,</p> <p>Die Hochschulallee als zu schützendes Baudenkmal wird zu stark beansprucht und während der Bauphase in Mitleidenschaft gezogen.</p>	<p>chennutzungsplan-Änderung aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten insbesondere mit Lagegunst am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Der stärksten Nachfragegruppe auf dem Wohnungsbausektor nach Grundstücken vorrangig für den individuellen Wohnungsbau wird im Ergebnis der Abwägung gegenüber dem Verlust von ca. 7,1 ha Landwirtschaftsflächen und den städtebaulich vertretbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Vorrang eingeräumt. Im Gegenzug soll mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche im Stadtgebiet Am Lüssower Berg nördlich der Koppelstraße eine 5,1 ha große Landwirtschaftsfläche gesichert werden. Die ursprünglich geplante Umwandlung in Bau- und Grünflächen wird für diese aufgegeben.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Gemeint ist vermutlich das im Kartenportal M-V innerhalb des Änderungsbereiches verzeichnete temporär wasserführende Kleingewässer (Biotop 0208-334B5007) an. Dieses konnte bei Begehungen zum Planungsbeginn nicht mehr festgestellt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht mehr nachvollzogen werden, ob sich am Standort tatsächlich ein Kleingewässer ausgebildet hatte oder ob nur eine temporär überstaute Ackersenke vorhanden war. Die Begründung enthält im Umweltbericht eine umfassende Erläuterung dazu, ebenso der Erläuterungsbericht zur Änderung des beigeordneten Landschaftsplans. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ sieht als Kompensationsmaßnahme für den Biotop-Verlust die Herstellung einer Blänke (flache natürliche Wasseransammlung mit periodisch wechselndem Wasserstand) im Bereich der Grünfläche vor.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Gemäß Schreiben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 20.05.2016 (E-Mail) handelt es sich bei der Hochschulallee nicht um ein Baudenkmal. Sie ist nicht in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen. Die Gewährleistung von Schutzmaßnahmen während der Bauzeit ist nicht Inhalt des Flächennutzungsplanes oder seiner Änderung. Notwendige Schutzmaßnahmen sind bei der späteren Baudurchführung der Erschließung durch den Vorhabenträger und bei den Einzelbaumaßnahmen durch die jeweiligen Bauherren zu sichern. Es ist derzeit beabsichtigt, für die Zeit der Baumaßnahmen eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Die Zeit nach Anzeige eines Fundes (5 Werktage) bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters der Denkmalpflege alles in unverändertem Zustand zu belassen, ist zu kurz.	führt. Dadurch können Beeinträchtigungen der Hochschulallee vermieden werden. Der Hinweis betrifft nicht die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht berechtigt, den Zeitraum, für den ein Bodenfund bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters der Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu belassen ist, festzulegen. Diese Festlegung ist im § 11 des Denkmalschutzgesetzes M-V verankert und für jedermann verbindlich.